

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



» HERZLICH
WILLKOMMEN!



Jahrestagung

**WOHNRAUMFÖRDERUNG
STÄDTEBAUFÖRDERUNG
BAYERN**

2025 **Gemeinsam Gestalten:**
Orte für heute und morgen



BEGRÜSSUNG

Tobias Eschenbacher
Oberbürgermeister Stadt Freising



GEMEINSAM GESTALTEN

Orte für heute und morgen

Christian Bernreiter, MdL

Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr



FRAGEN AN ...

Christian Bernreiter, MdL

Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr



ZUKUNFT GESTALTEN

Prof. Dr. Armin Nassehi

Lehrstuhl für allgemeine Soziologie und
Gesellschaftstheorie, LMU



GESPRÄCHSRUNDE

Freising gemeinsam gestalten

Tobias Eschenbacher, Oberbürgermeister
Dr. Christoph Kürzeder, Direktor Diözesanmuseum
Barbara Schelle, Stadtbaumeisterin
Michaela Ausfelder, Architektin



MITTAGSPAUSE UND AUSTAUSCH

bis 13:40 Uhr



DAS GROÙE KLEINE HAUS

Rainer Hofmann
Bogevischs Buero

rainer hofmann

bogevischs buero

gemeinwohl_ freising 250709

aspekte

billig
standardreduziert
nachhaltig
angeeignet

alle wollen billiger bauen

bauen kostet jetzt nur noch

50%

sagt der eine oder die andere !

bauen kostet jetzt nur noch

1%

sagt der HERR BOGEVISCH



was heisst den eigentlich billig?

DUDEN

mittelhochdeutsch billich, althochdeutsch billih

= recht, angemessen, gemäß, = passend, angemessen

zurück zur angemessenheit

these ⁰¹

standards sind der schlüssel







gute planung wird umso
wichtiger

these ^{02A}

wirtschaftlichkeit bei immobilien
heisst
dauerhaftigkeit !

these ^{02B}

nachhaltig heisst
dauerhaft !



doch kein Zelt – oder?

these ^{03A}

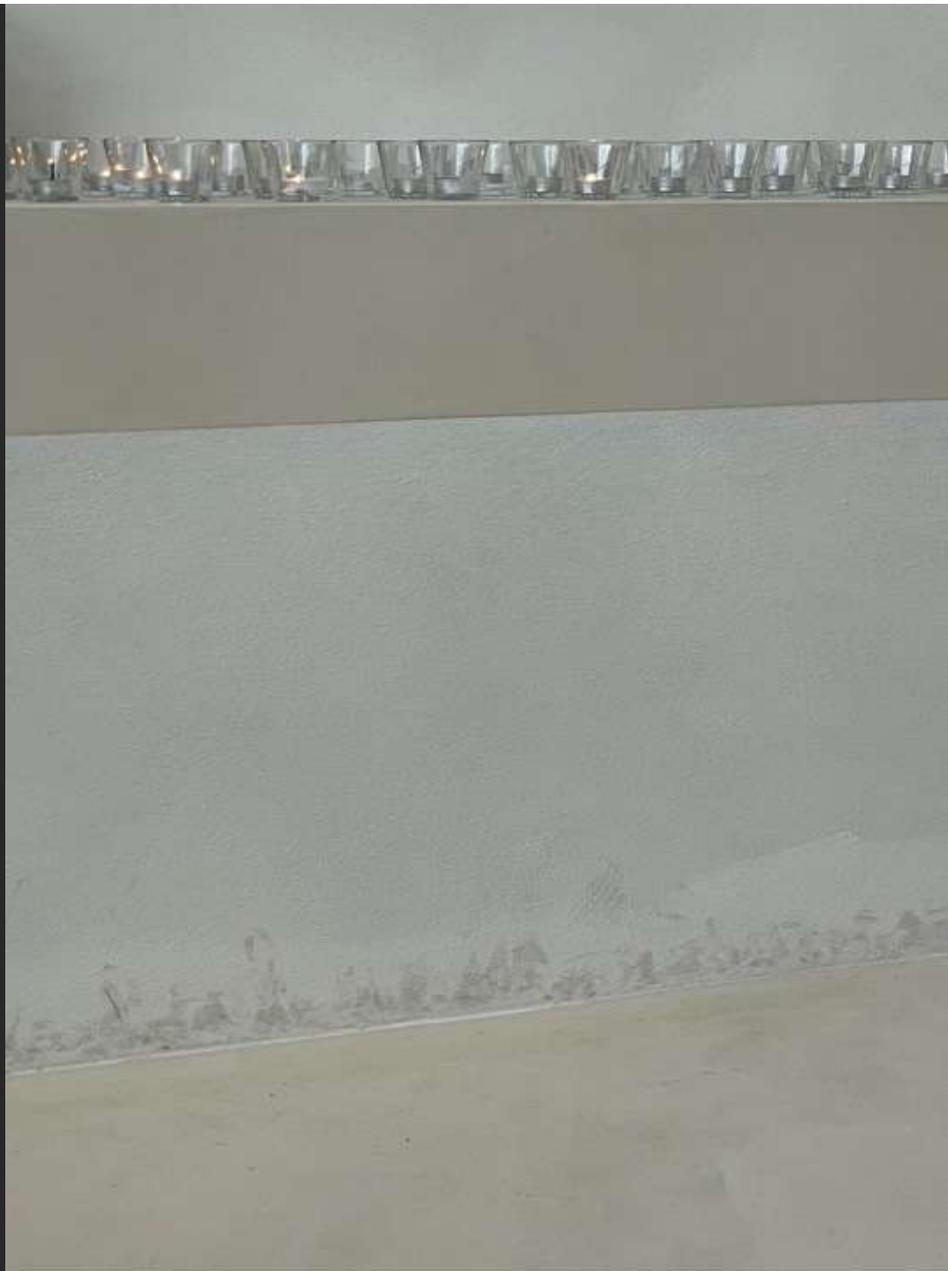
es muss trotzdem schmecken



these ^{03B}

what you see ist what you get





das wagnis

genossenschaftliche
wohnanlage
wagnisART

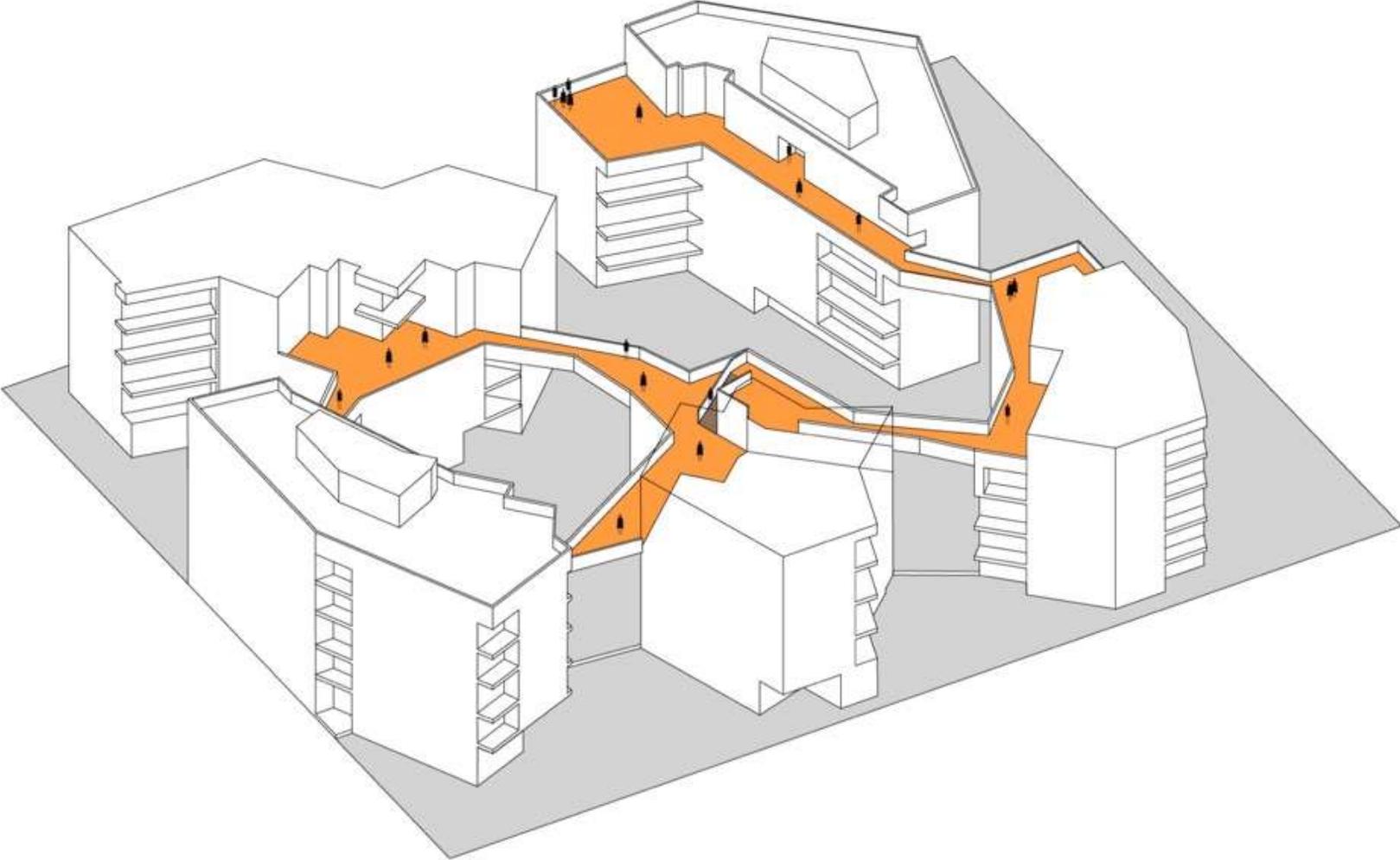
138 wohnheiten
BGF 20275 qm

Preise u.a:

Deutscher Städtebaupreis
DAM Preis
DGNB Preis

Arge schindler/hable bogevischs buero



















das große kleinehaus

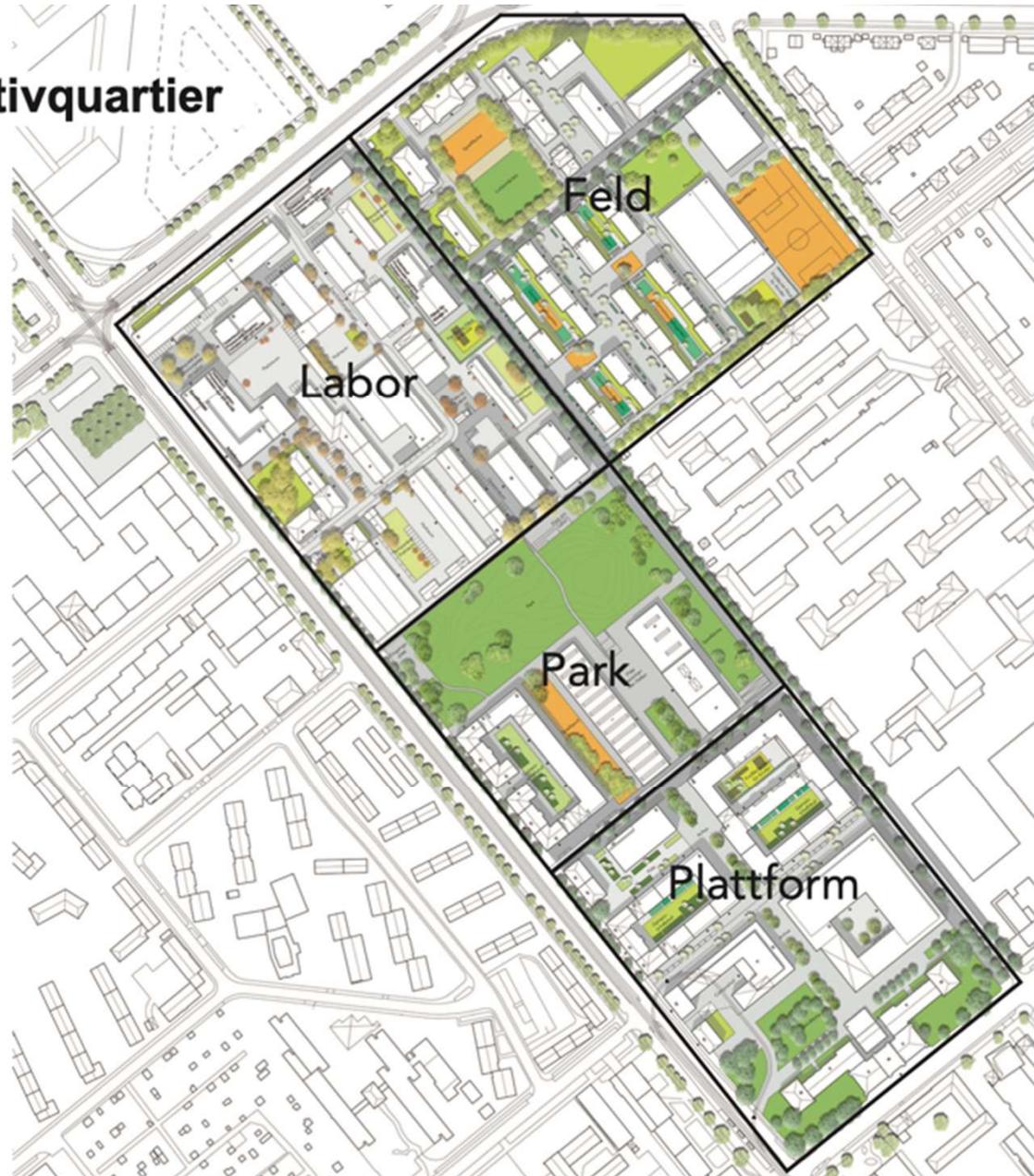


arge teleinternetcafe bogevischs buero

Rahmenplanung Kreativquartier

Vier Teilquartiere
mit unterschiedlichem Charakter:

Kreativ-
Feld
Labor
Park
Plattform

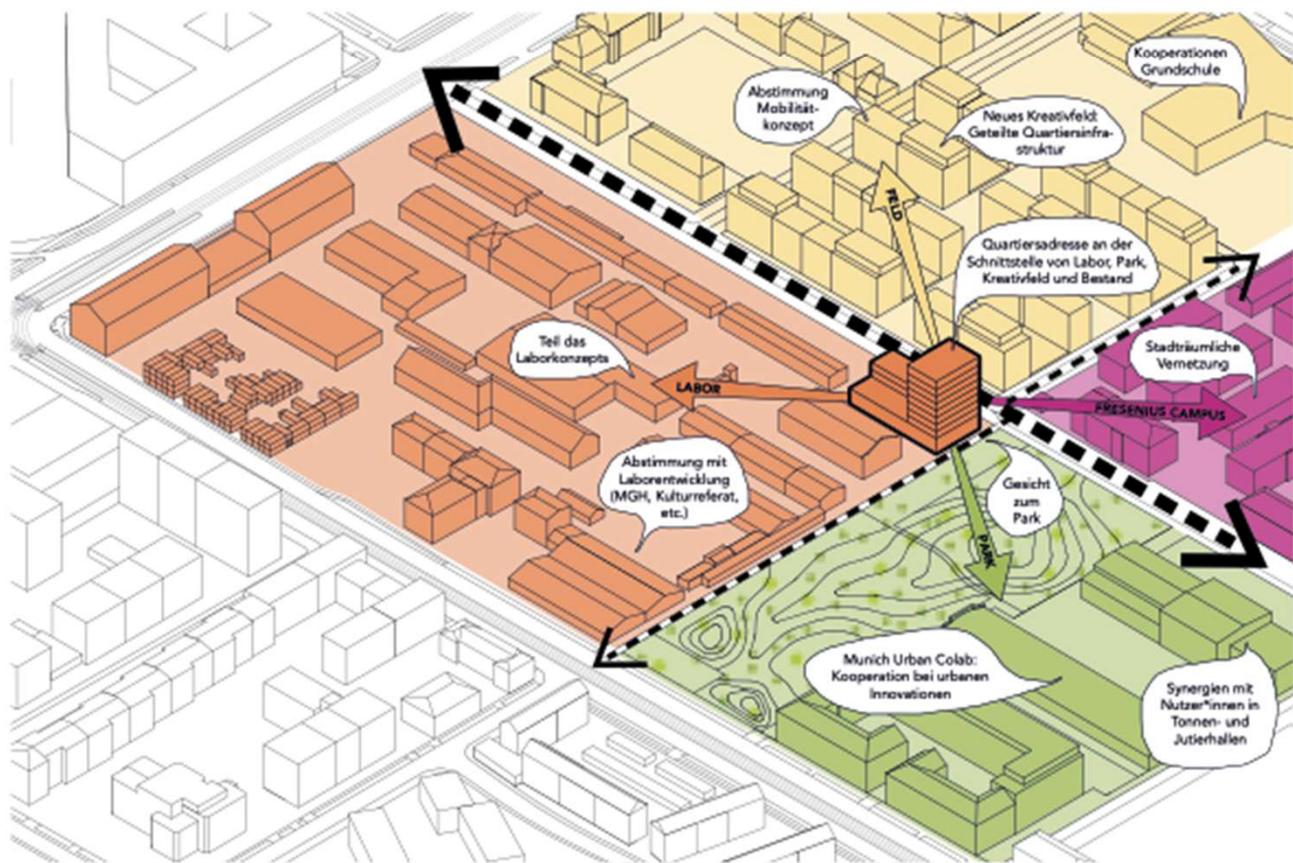




Vernetzung mit dem Quartier



Schnittstelle zwischen den Teilquartieren und neue Quartiersadresse



Stadträumlich bildet das Haus eine wichtige neue Quartiersadresse im Kreativquartier. Es liegt an der Schnittstelle zwischen dem kreativen Labor, dem zukünftigen Quartierspark und dem neuen Wohnquartier im Kreativfeld. An der Kreuzung von Heißstraße und der neuen Fußwegeverbindung ist es ein wichtiger Orientierungspunkt.

Partizipation



Arge TeileInternetcafe und Dogeviertelquartier
Lobeckstraße 30-35, 10969 Berlin
Schulstraße 5, 80634 München

 Das große kleine Haus eG
Schulstraße 5, 80634 München

60% wohnen
alle preisgedämpft – KMB/MM

40% gewerbe
20% davon quersubventioniert
(ateliers/cafe)

gf 3980qm
baubeginn ende 2024
fertigstellung mitte 2026



Partizipation

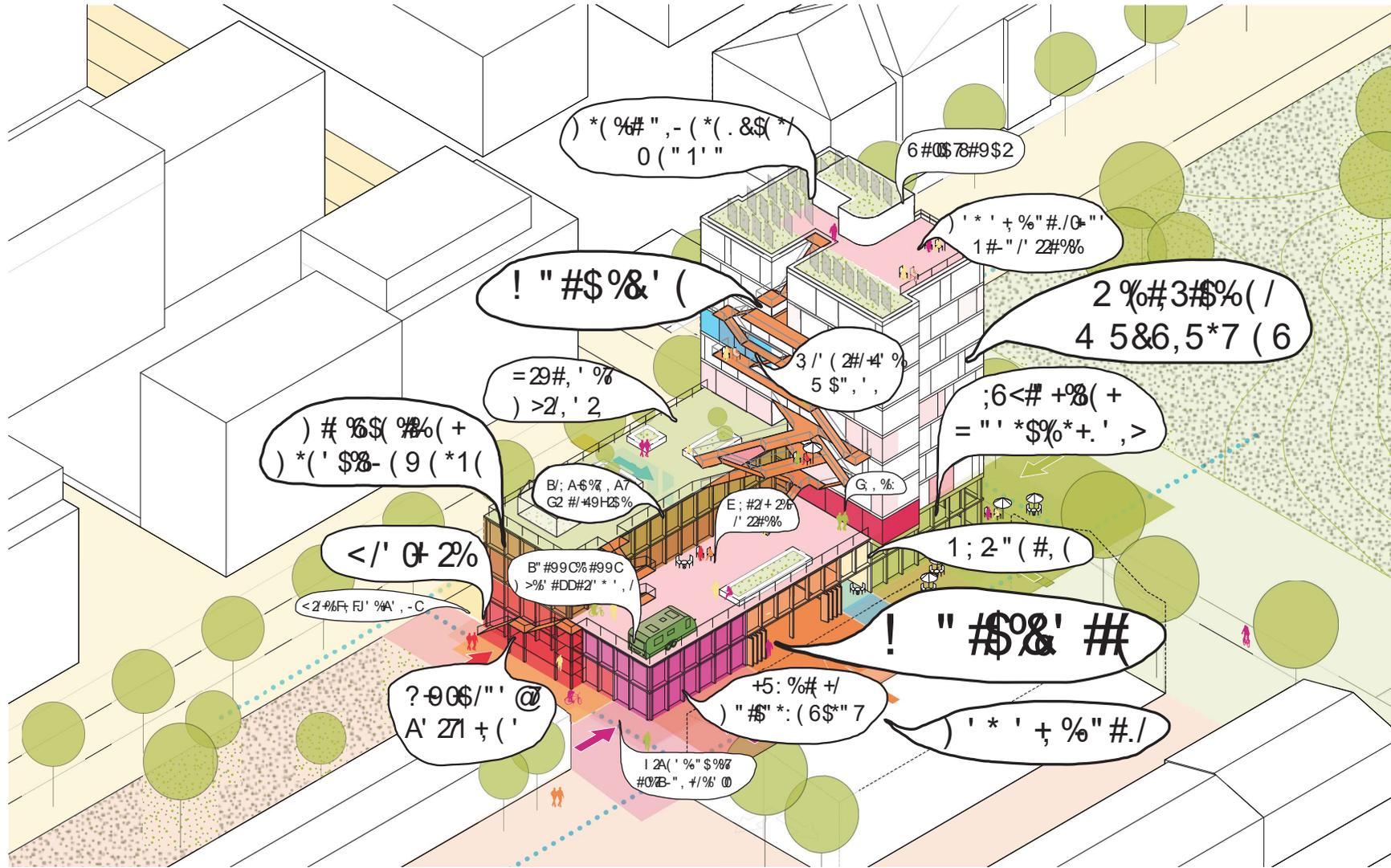


Arge Teleinternetcafe und bogevichs buero
Lobeckstraße 30-35, 10969 Berlin /
Schulstraße 5, 80634 München.

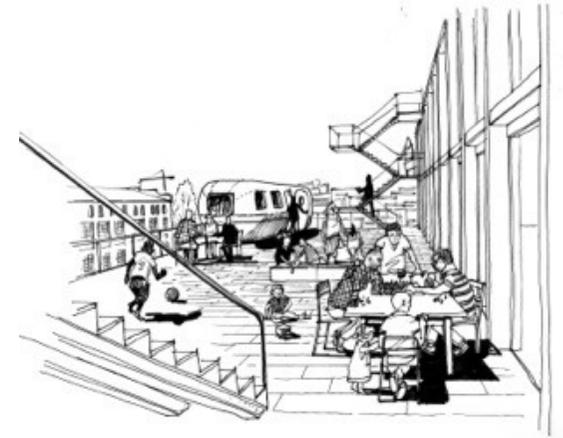
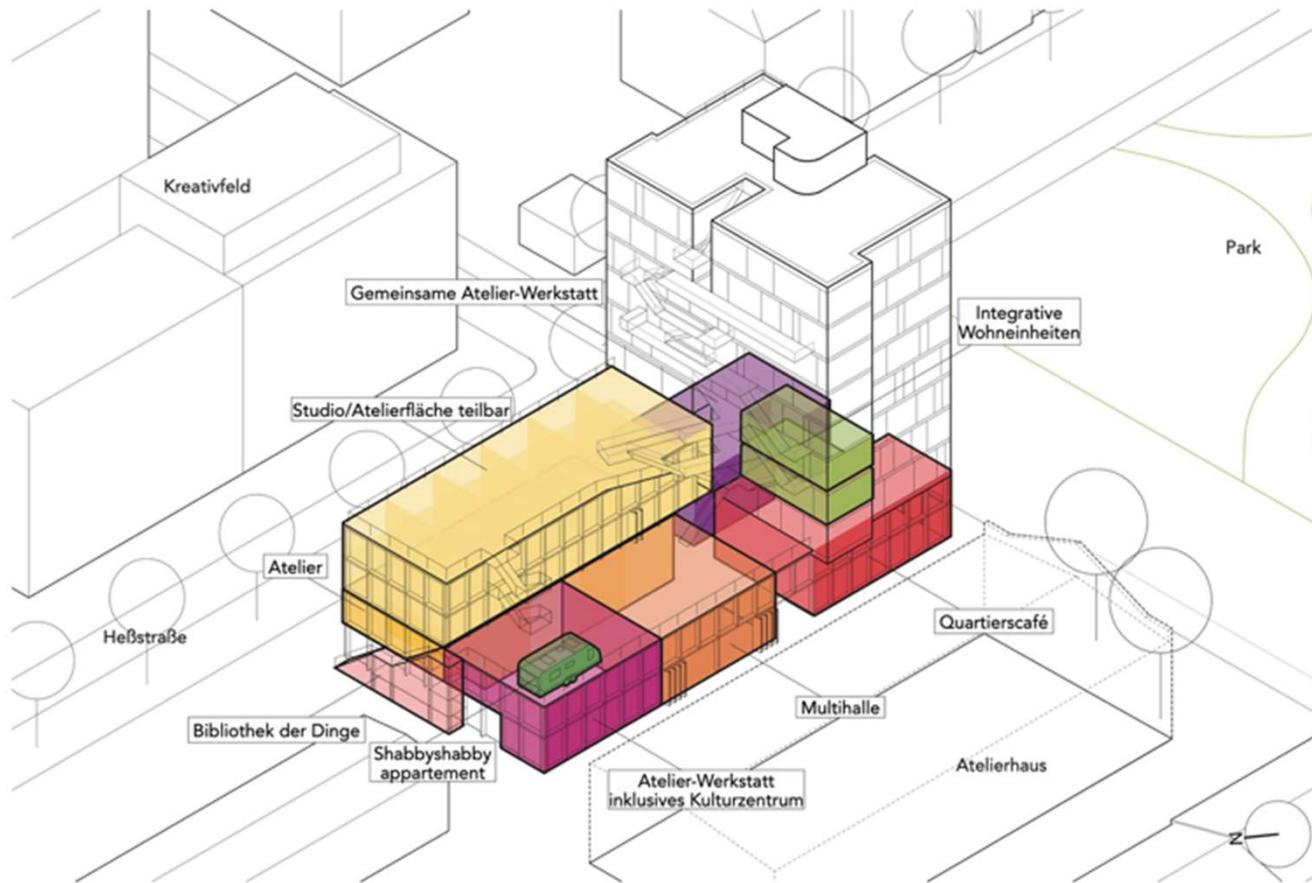


Das große kleine Haus
Schulstraße 5, 80634 München.

Nutzungen



vielfältige nutzungsangebote

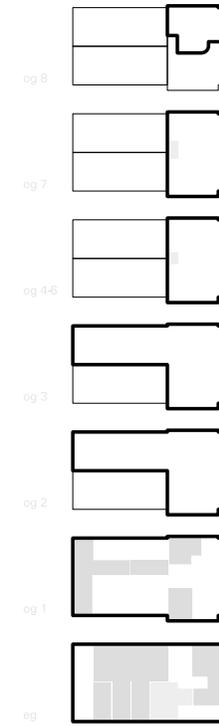


Shabbyshabby appartement



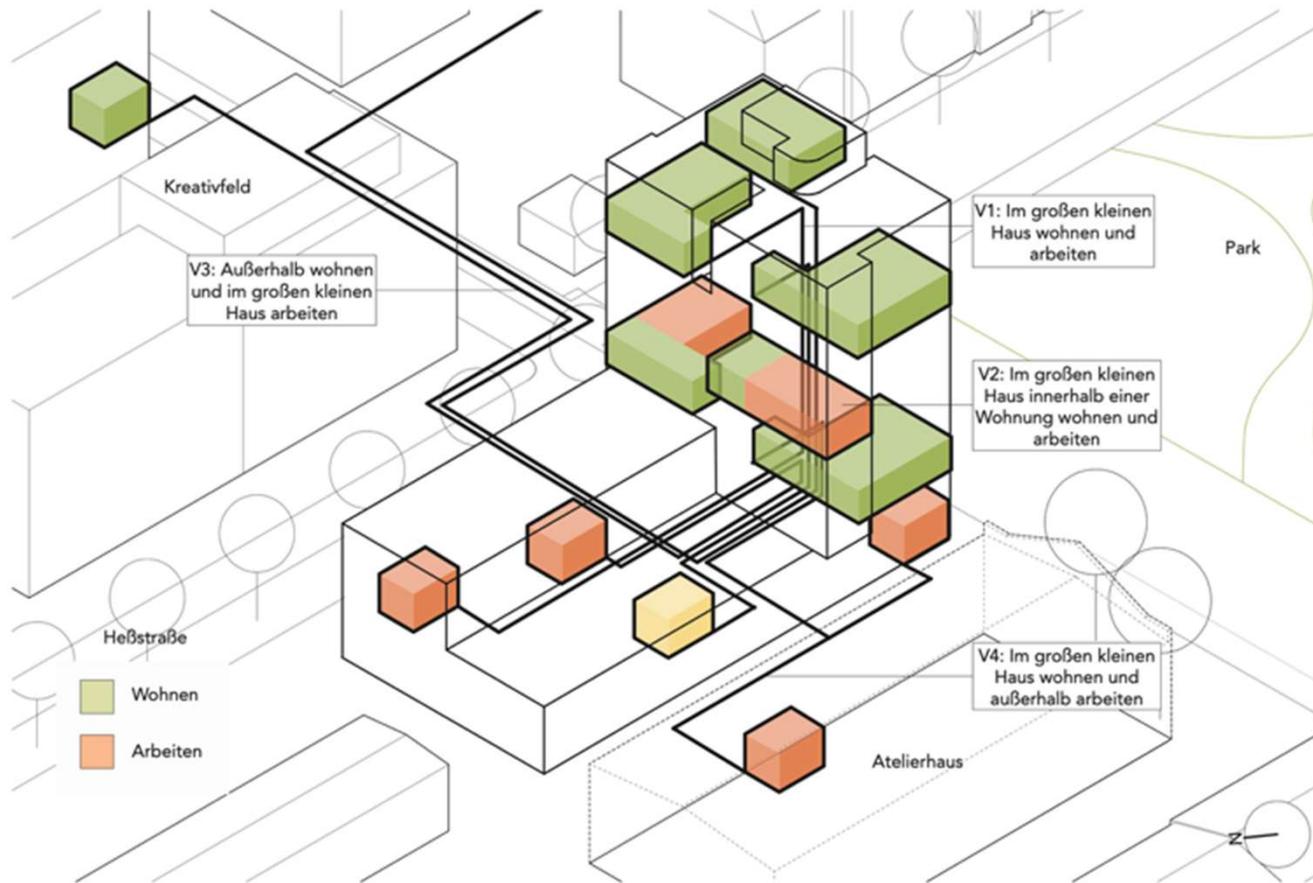
Quartierscafé

übersicht der gewerblichen nutzungen



gewerbliche nutzung

verträglichkeit der nutzungen

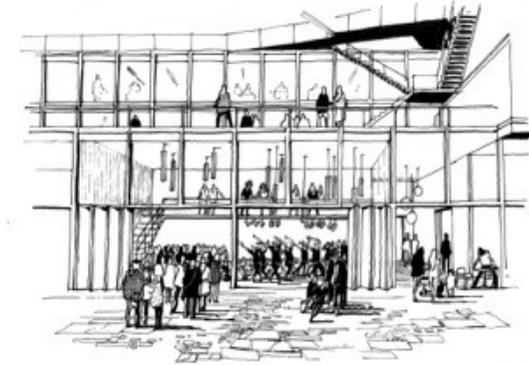
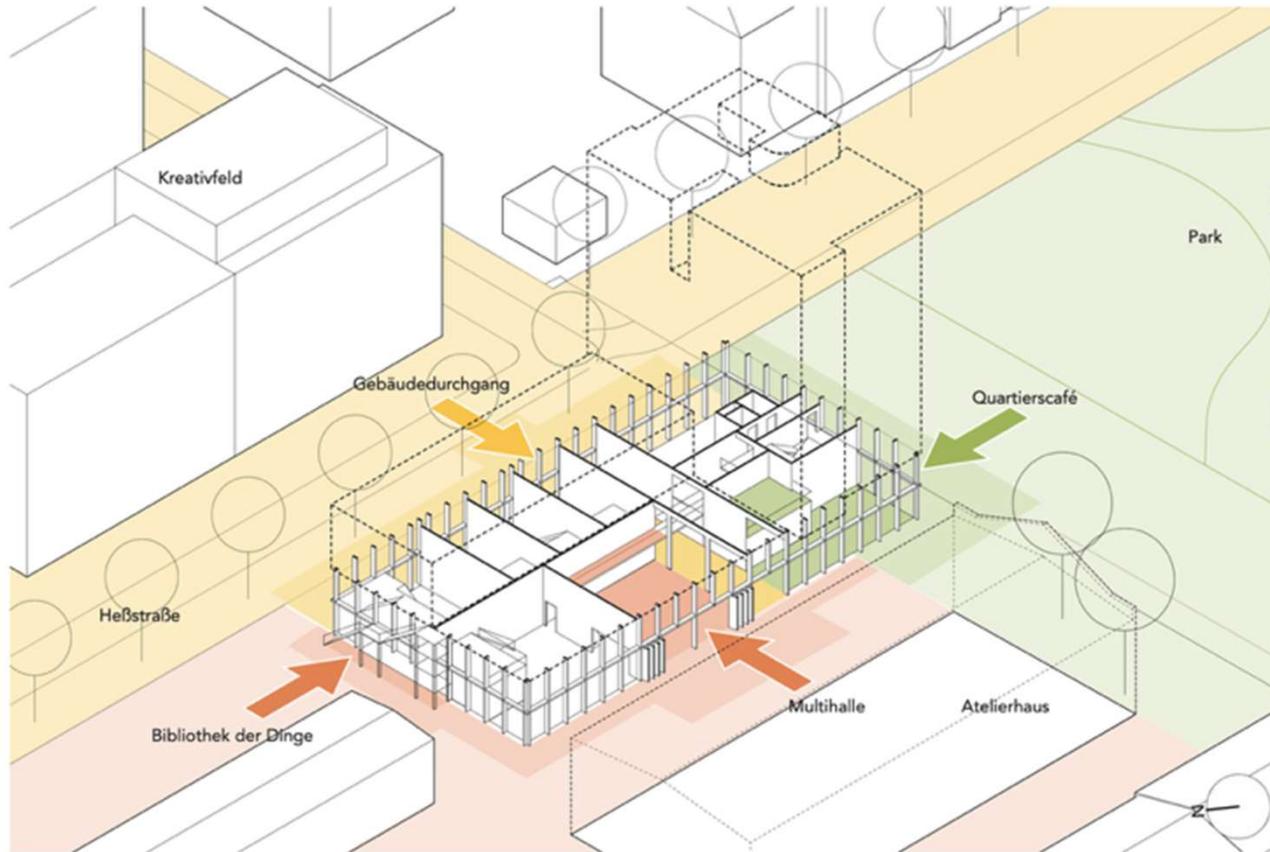


Wohnen im großen kleinen Haus



Chaosweg

verzahnung mit dem kreativquartier

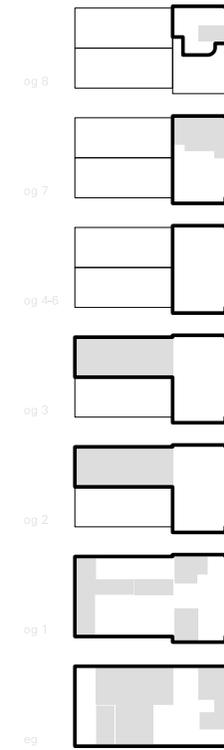
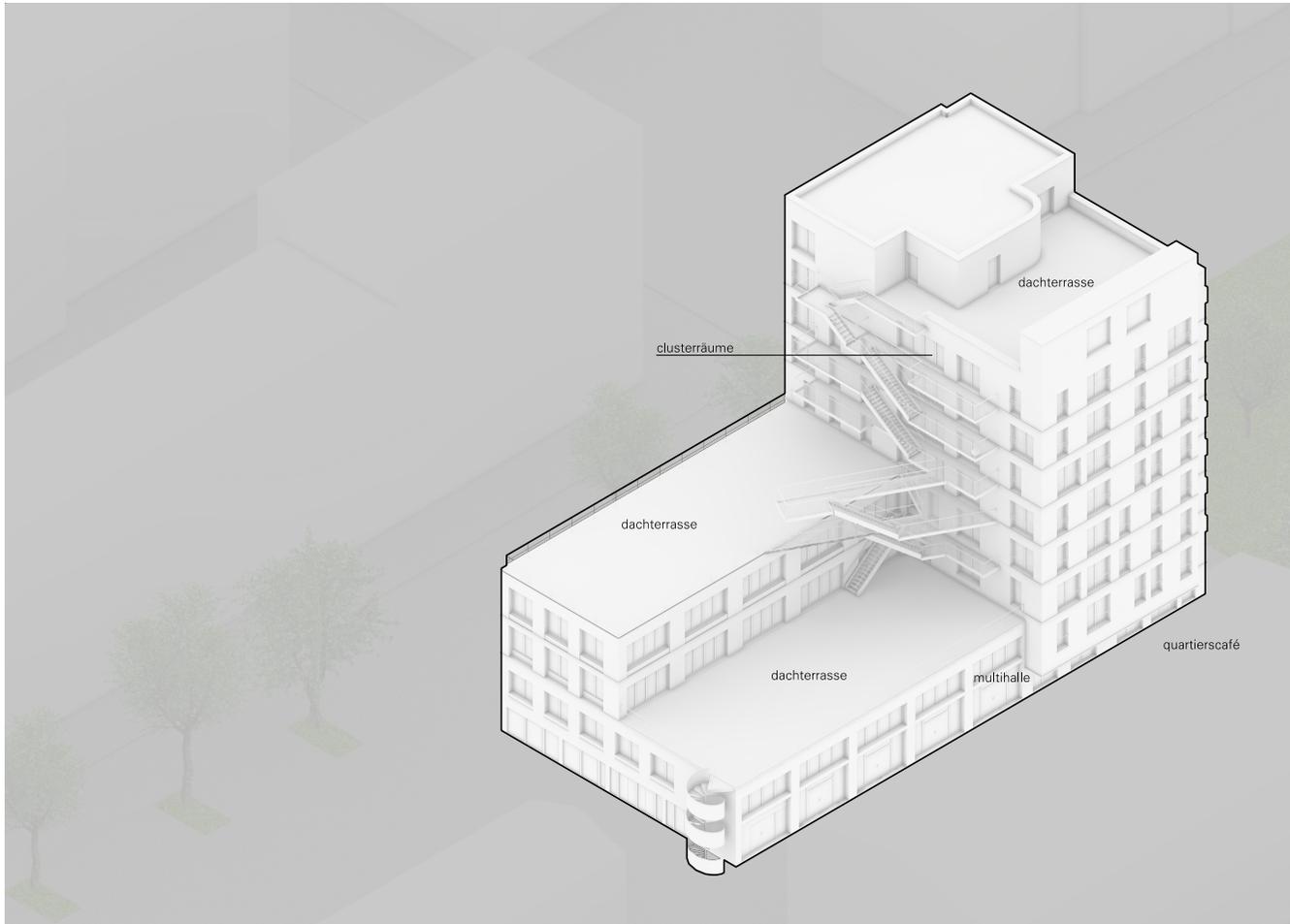


Multihalle

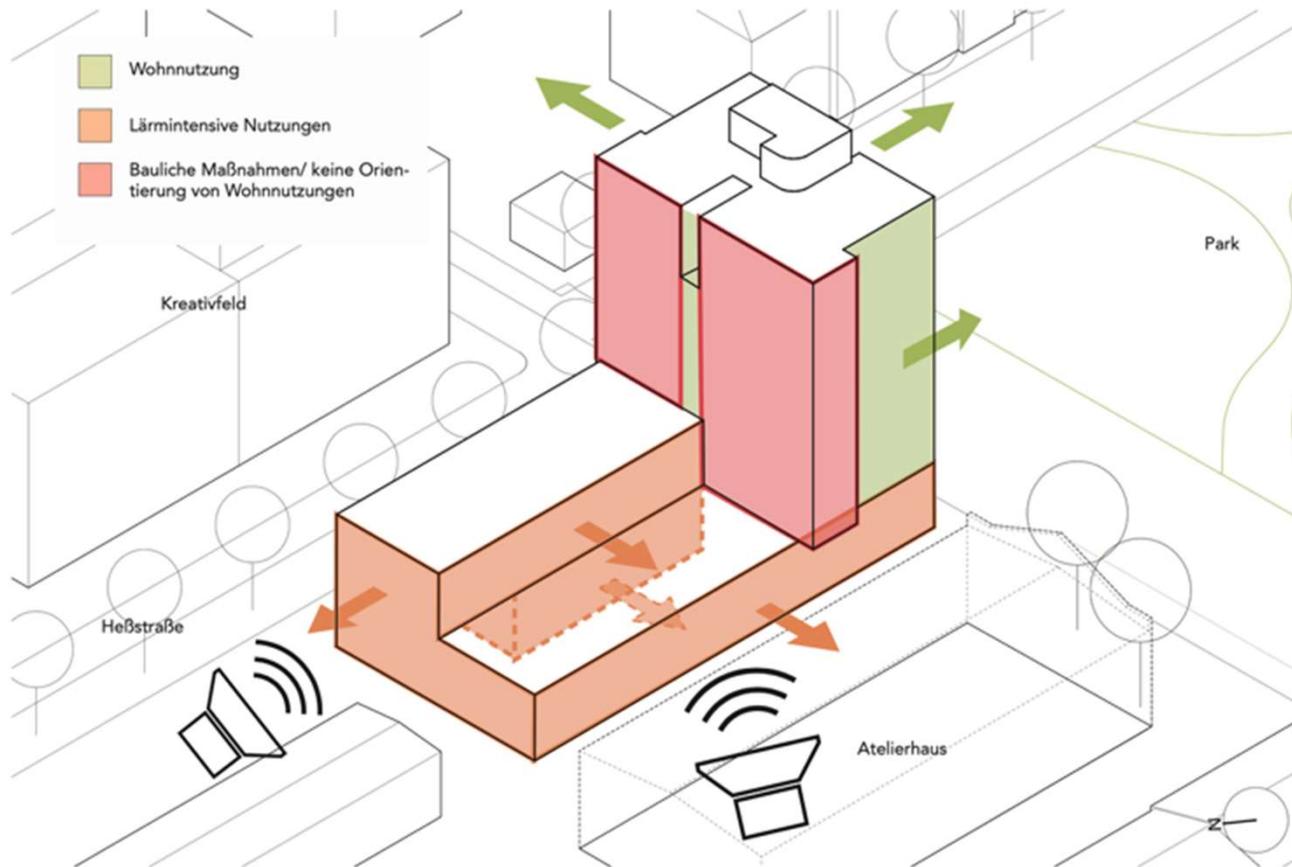


Bibliothek der Dinge

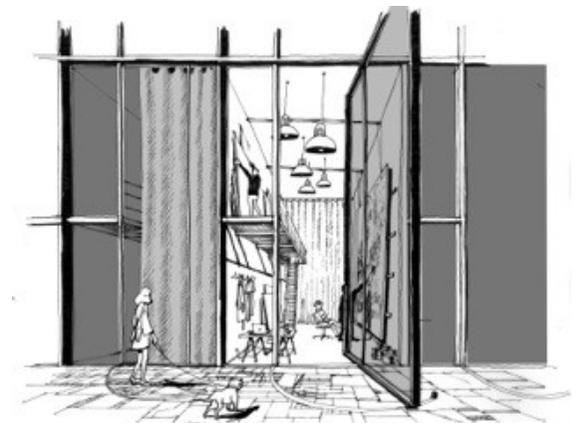
vernetzung durch gemeinschaftliche nutzungen



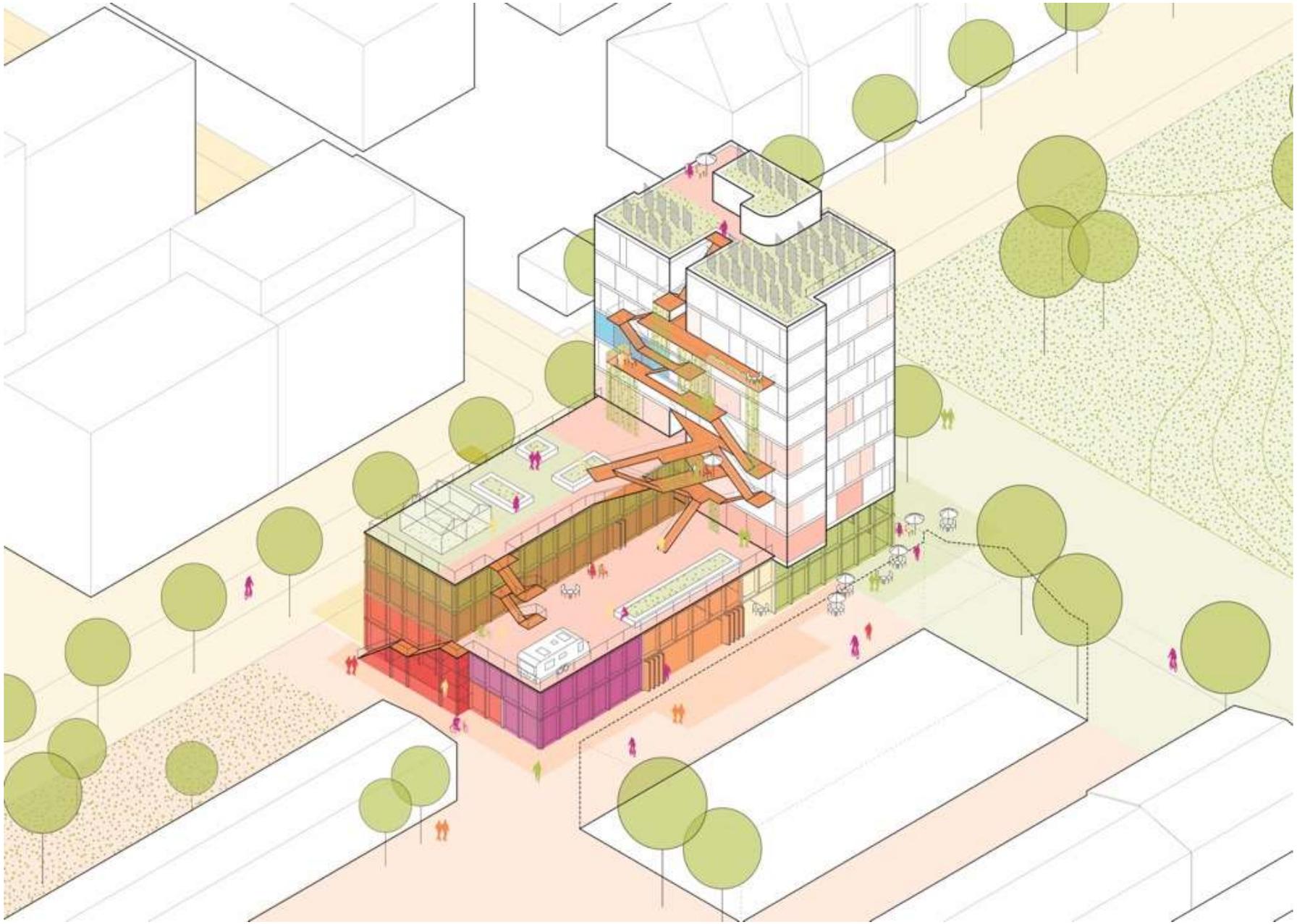
orientierung der nutzungen

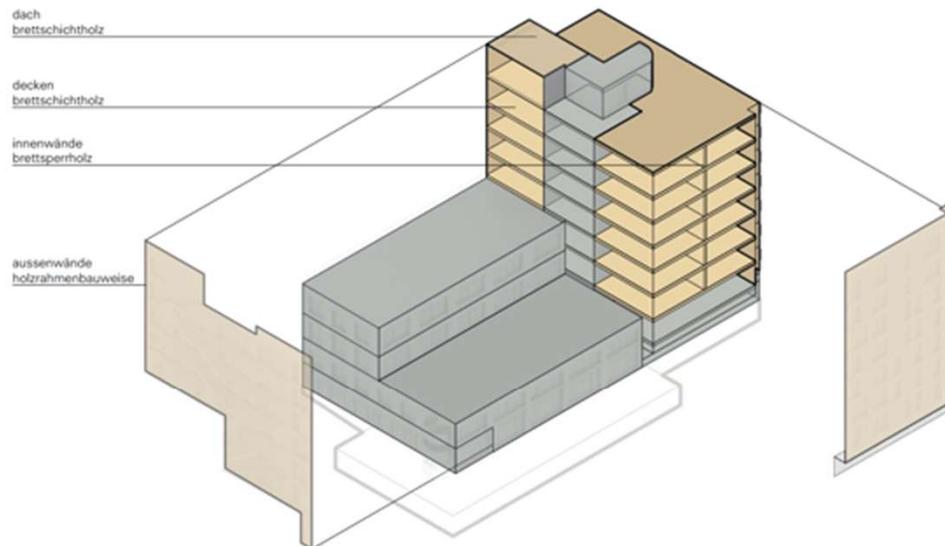


Wohnnutzung zum Park



Ateliers im Erdgeschoss





- durch die **Schalllängsleitung der Holzwände** wird die DIN 4109 für Wohngebäude unterschritten (als besondere Wohnform/Genossenschaft) Vergleichbar im Standard mit Altbau
Einsparung der Vorsatzschalen durch Minderung Schallschutz ergeben eine Einsparung in Fläche (erhöht Wirtschaftlichkeit des Projektes) und Material (Baukosten)

- Komforteinschränkung: **Heizwert** auf 19°C in Wohnräumen (Unterschreitung der Norm-Innentemperatur nach DIN EN 12831)

- **keine Lüftung** vorgesehen, in innenliegenden Bädern nur Feuchteschutz und Nachströmung über Fensterfalzlüfter

- im Gewerbe nur **passive Nachtauskühlung** in den Fassadenelementen

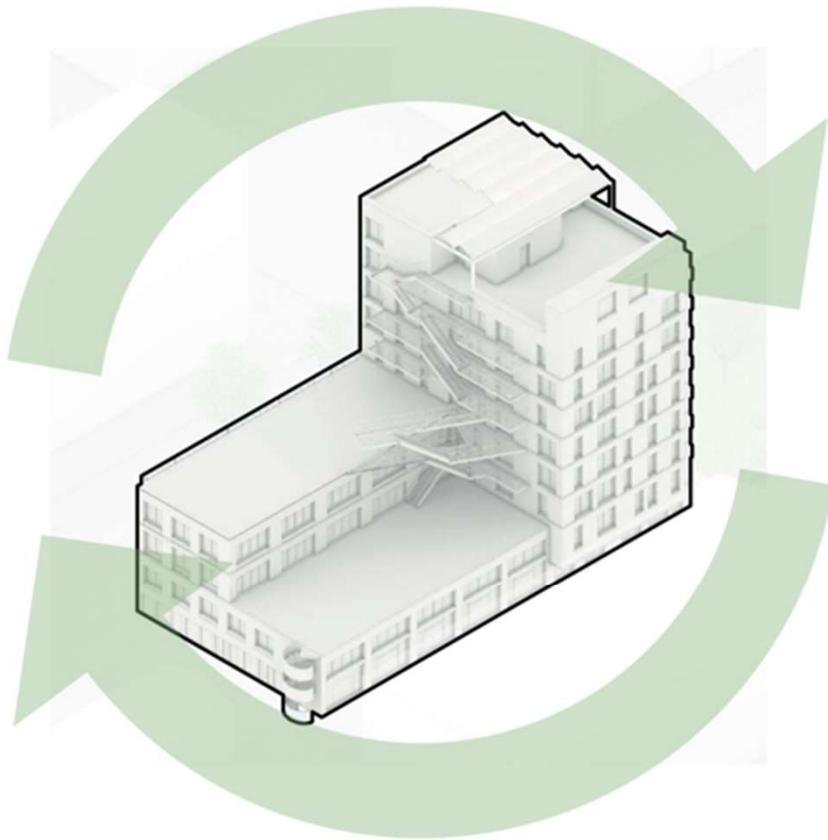
- es werden **Heizkörper** eingesetzt, um eine Flexibilität der nichttragenden Wände zu ermöglichen

- durch den Low-Tech Ansatz wird im Gebäude alles **manuell** geschaltet, w.B. die Heizung und die Fenster

- es wird auf **Überspannschalter** für die einzelnen Wohneinheiten verzichtet

- Anzahl **Steckdosen** unterhalb der Normung in den Wohnungen

- Durchschleifen aller **Sanitäreinrichtungsgegenstände** im Trinkwassernetz, regelmäßige Nutzung aller Gegenstände alle 72 Stunden erforderlich



- sehr hohe **Ausnutzung der Flächen** im Gebäude und des Bauraums, Abweichungen vom B-Plan
- **ökologische Nachhaltigkeit** durch **einfache, kostengünstige Konstruktion** aus Holz, gemeinsam mit potenziellen Zimmerer entwickelt
- insgesamt **nur 18 Stellplätze** mit einem Mobilitätskonzept 0,42 im Wohnen
- bei der Konstruktion wird **Rückbaufähigkeit und recyclebare Baustoffe** eingeplant und mechanische Verbindungen bevorzugt
- **Recycling-Bauteile** z.B. Fassade aus recyceltem Wellblech, der sog. „Chaosweg“ aus Treppenelementen, Innenausbau u.a. bei den Elektroinstallationen und Sanitäranlagen
- **langlebige Bauteile**, als Beispiel ist der Einsatz von Holz-Alufenstern statt Kunststofffenstern geplant
- der Holzbau wird **im Werk vorproduziert**, z.B. Außenwände als Vorfertigung inkl. Fenster und Fassade

Recycling Trapezbleche Rohrlagerhalle



Recycling Trapezbleche Rohrlagerhalle

Rohrlager
Lager 56





Zirkuläres Bauen - Nutzung der Fassade des Rohrlagers



-  Trapezblech Rohrlager
verzinktes Stahlblech
-  Wellblech (Recycled)
-  Faserzement

Arge Teileinternetcafe und bogevischs buero
Lobeckstraße 30-35, 10969 Berlin /
Schulstraße 5, 80634 München

 Das große kleine Haus eG
Schulstraße 5, 80634 München



Chaosweg

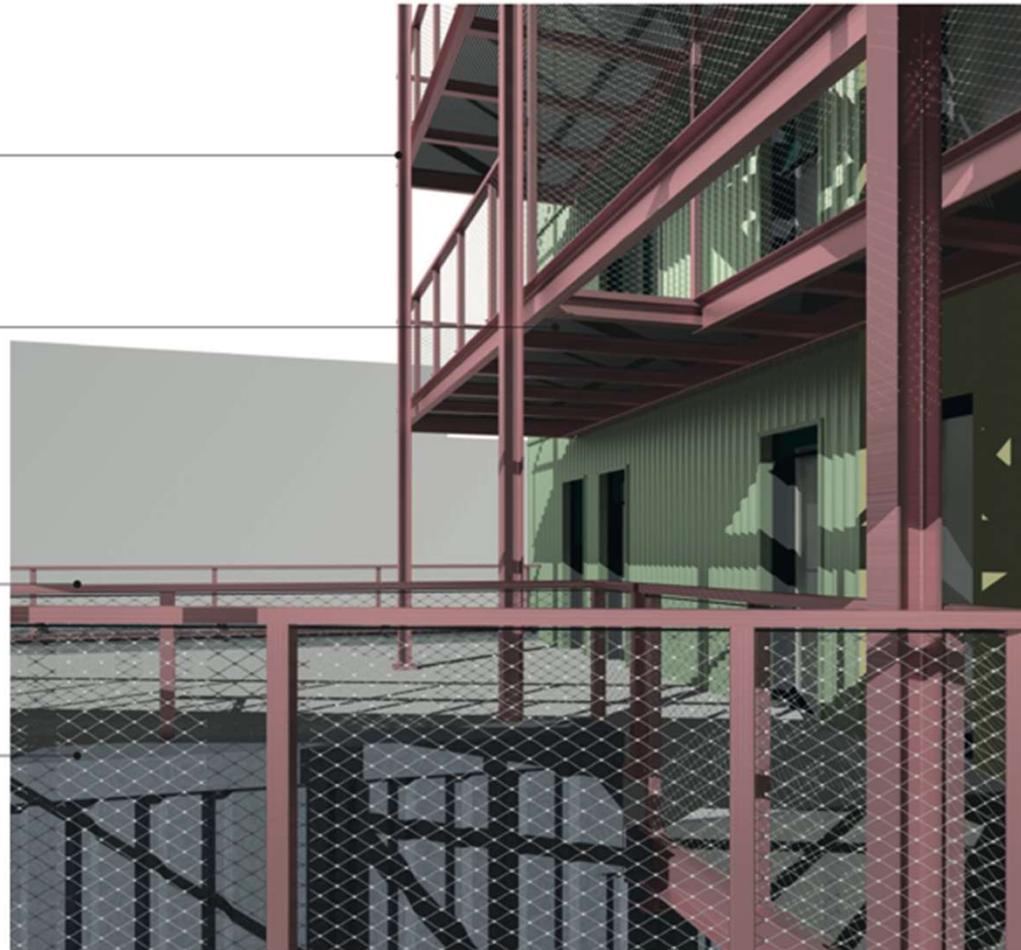
Stahlträgerkonstruktion
aus recycelten und neuen Stahlträgern,
verzinkt und farbig* beschichtet

Bodenbelag
aus verzinktem Gitterrost;
Privat genutzte Bereiche Maschung
30x10mm
Gemeinschaftliche genutzte Bereiche
Maschung 30x30mm

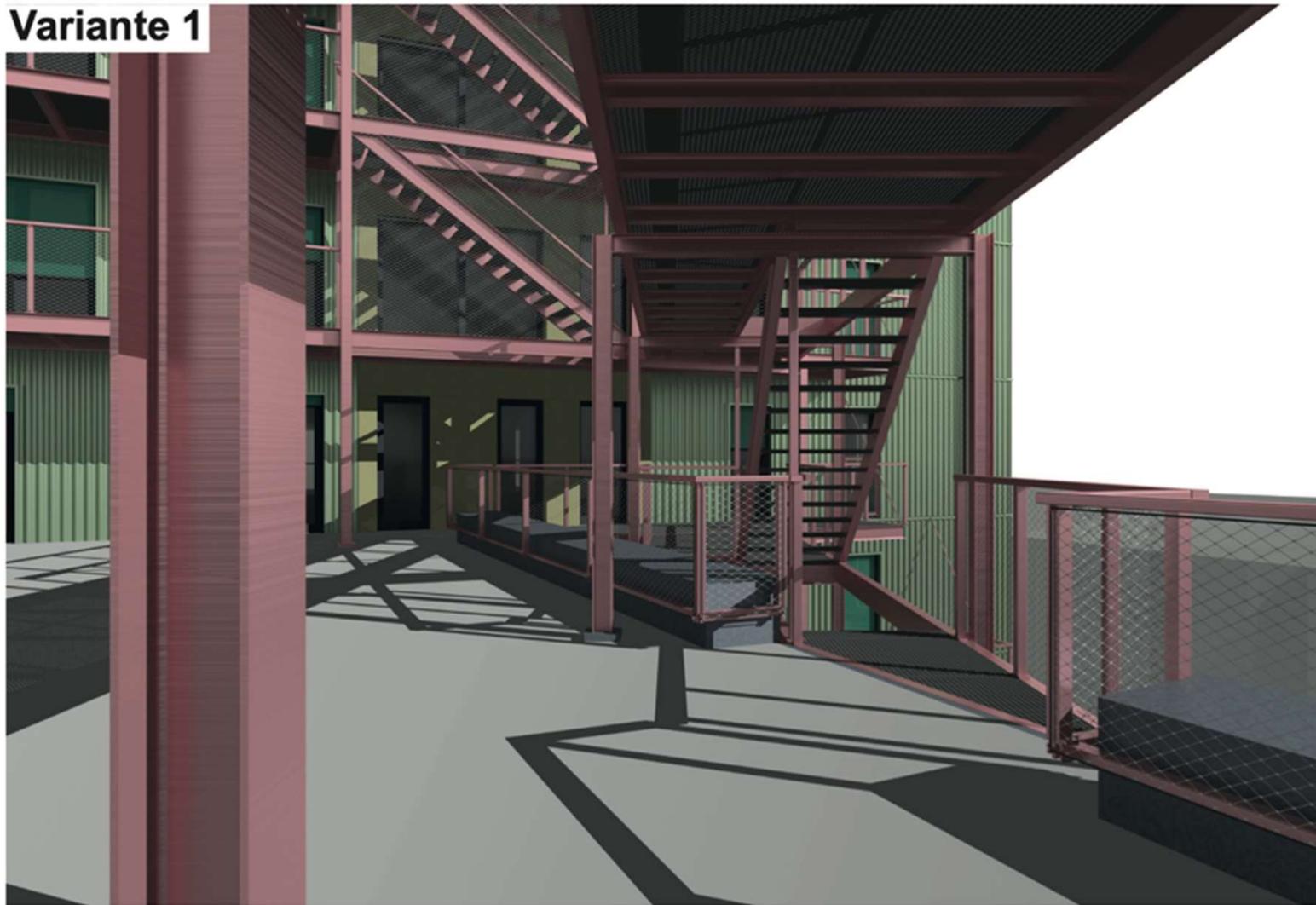
Handlauf
aus verzinktem und farbig*
beschichtetem Quadratrohr

Edelstahlnetz
in Stahlseil gespannt

* Stahlteile/Farbe nach Farbkonzept
Abb.: Ausschnitt Chaosweg, Variante 1



Variante 1



Balkone

Maße
1,50 x 5,0m

Stahlrahmen
Stahlträger, verzinkt und farbig* beschichtet

Wellblech
verzinkt und farbig* beschichtet wie Fassadenfarbe, Wellblech im Gefälle als Sicht- und Witterungsschutz

Aufhängung
Stahlteil mit Zugstange, verzinkt und farbig* beschichtet

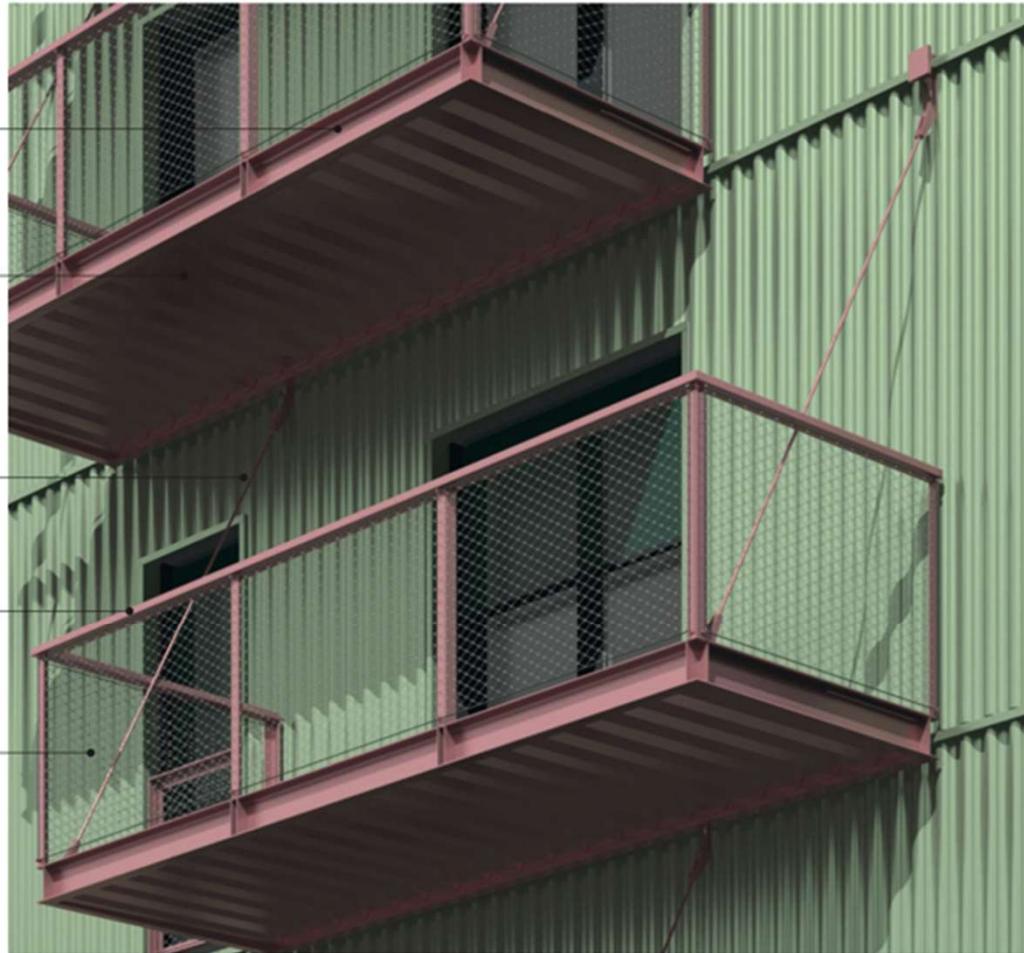
Handlauf
aus verzinktem und farbig* beschichtetem Quadratrohr

Edelstahlnetz
in Stahlseil gespannt

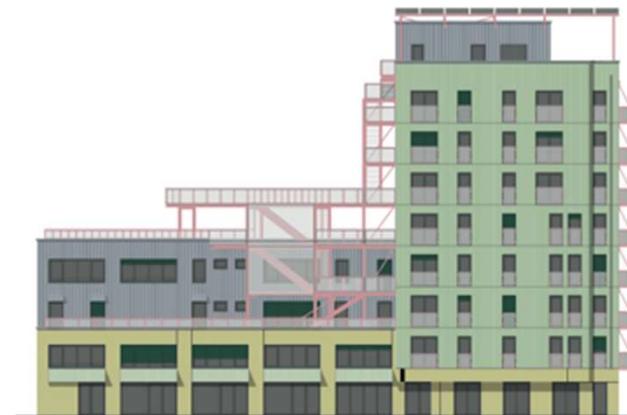
ggf. bei Bedarf Sichtschutz
Textil nach Farbkonzept/ Vorgabe eG

* Stahlteile/Farbe nach Farbkonzept

Abb.: Fassadenausschnitt, Variante 1

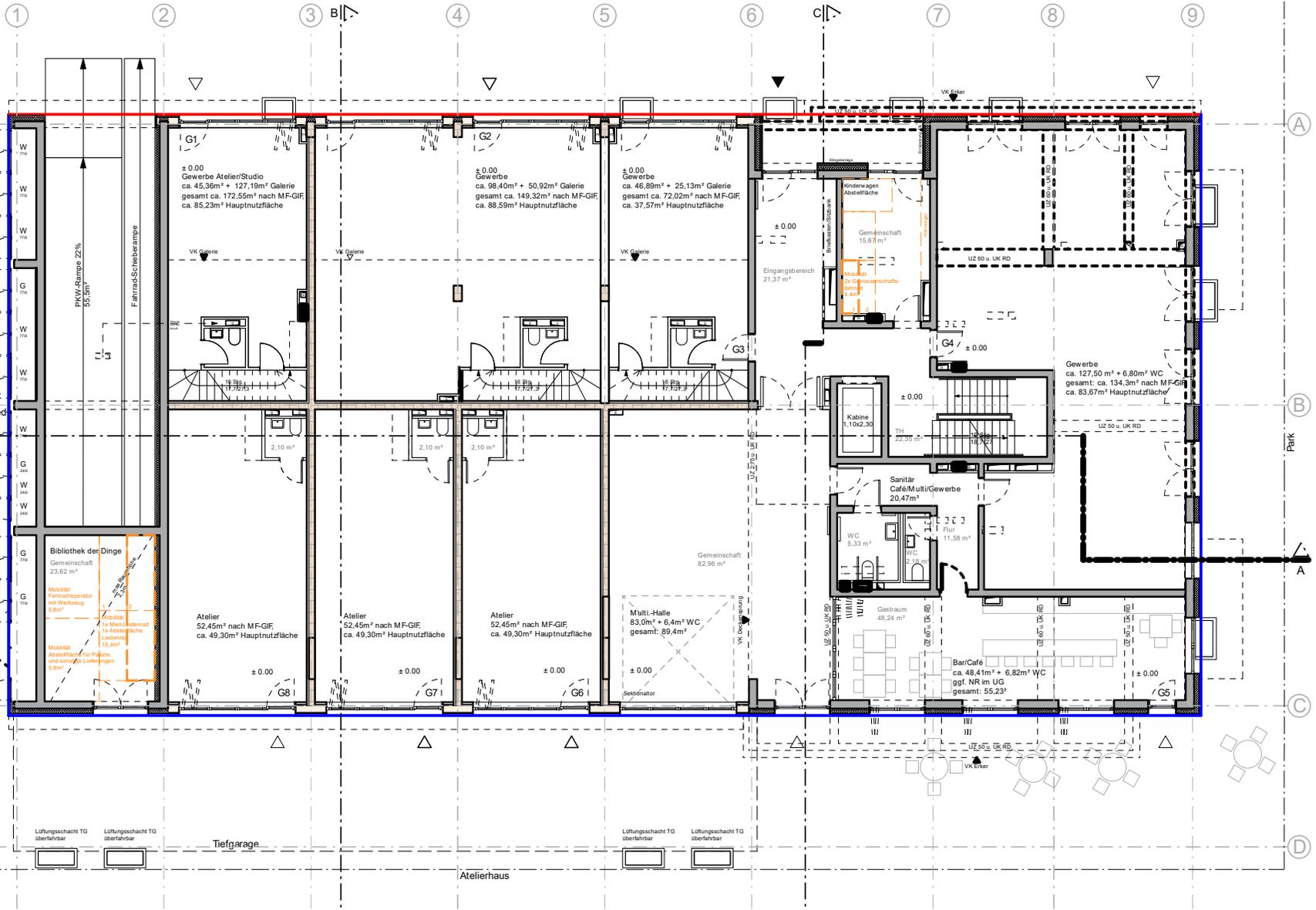


Variante 1





Heistrae



15m Abstand Heistrae

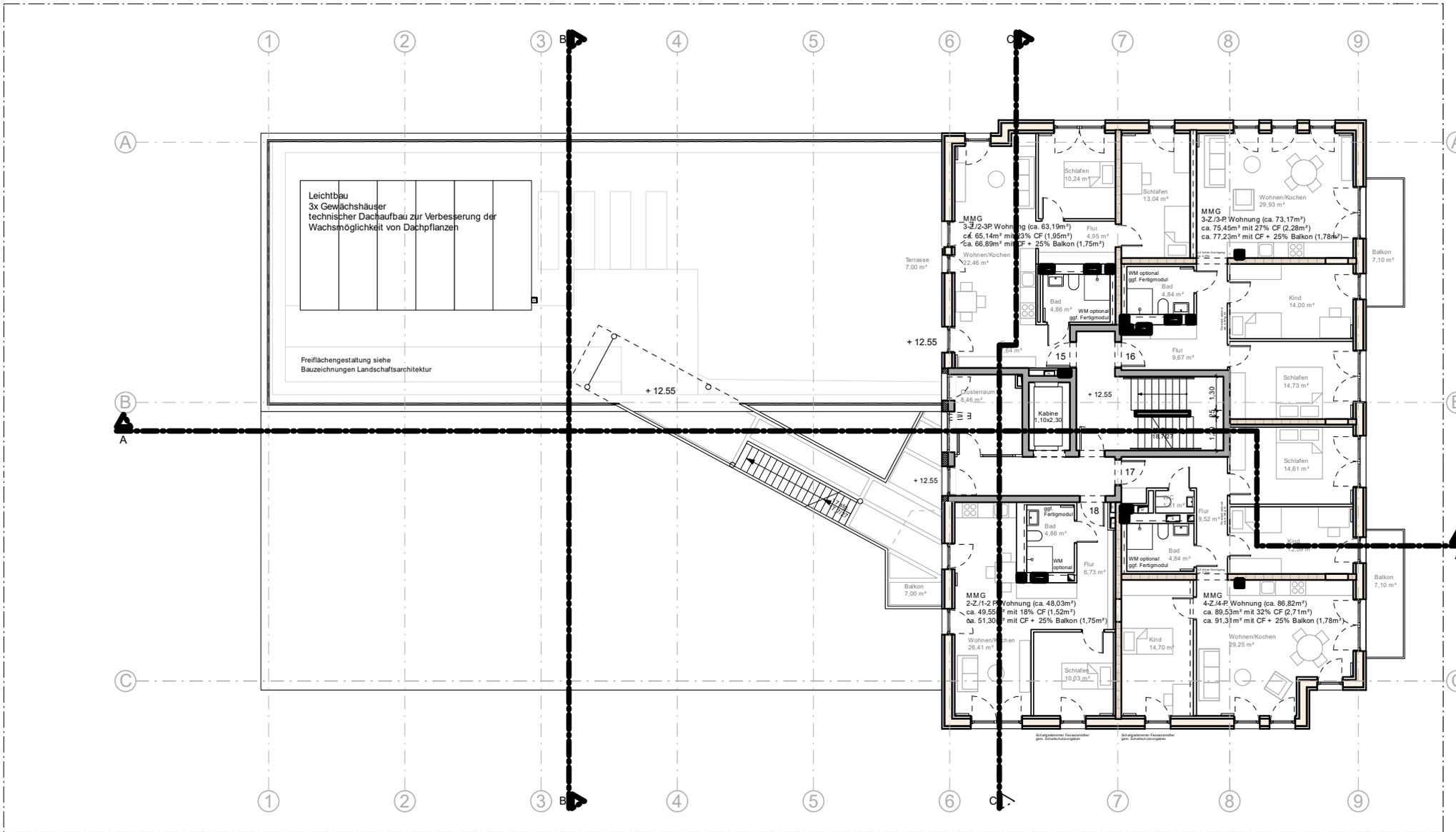
15m Abstand öffentliches Straßenland



Tiefgarage

Atelierhaus

Park









bogevischs buero





DREI BAUGEMEINSCHAFTEN VEREINT

Das Quartier in Garmisch-Partenkirchen

Theo Peter

BauZEIT Netzwerk



Theo Peter
Das Quartier in Garmisch-Partenkirchen



Drei Baugemeinschaften mit einem Konzept

- › 3 Altbauten
- › 27 Wohnhäuser
- › 1 Herberge mit alter Villa, Neubau in Holz 19 Lodges, Forum

mit dem Vertragswerk GbR Planung-Bauen

WEG Wohnen / Realteilung Altbauten / Herberge



Übersicht der Gebäude

1. erhaltener Altbau
2. neue Wohnhäuser
3. Gemeinschaftsgarten
4. Das quartier (Herberge)
5. Zufahrt Tiefgarage





Theo Peter
Das Quartier in Garmisch-Partenkirchen



Grundsätzliches

- › Erst Konzept, dann Beteiligungsprozess – nie umgekehrt
- › Klare, verbindliche Verträge – wer was entscheidet
- › Vorhaben bezogener B-Plan



Theo Peter
Das Quartier in Garmisch-Partenkirchen



Unverzichtbares zum Gelingen

- › **Baukultur**
- › Bauen mit Holz
- › **Bedarfsgerecht**
- › **Bezahlbar**
- › Beteiligen statt Kaufen
- › Solidarfinanzierung statt Bank zum Grundstückskauf
- › Zum Wohnen Selbstverpflichtung Hauptwohnsitz, keine Ferienwohnungen
- › Keine Spekulation, keine Investoren

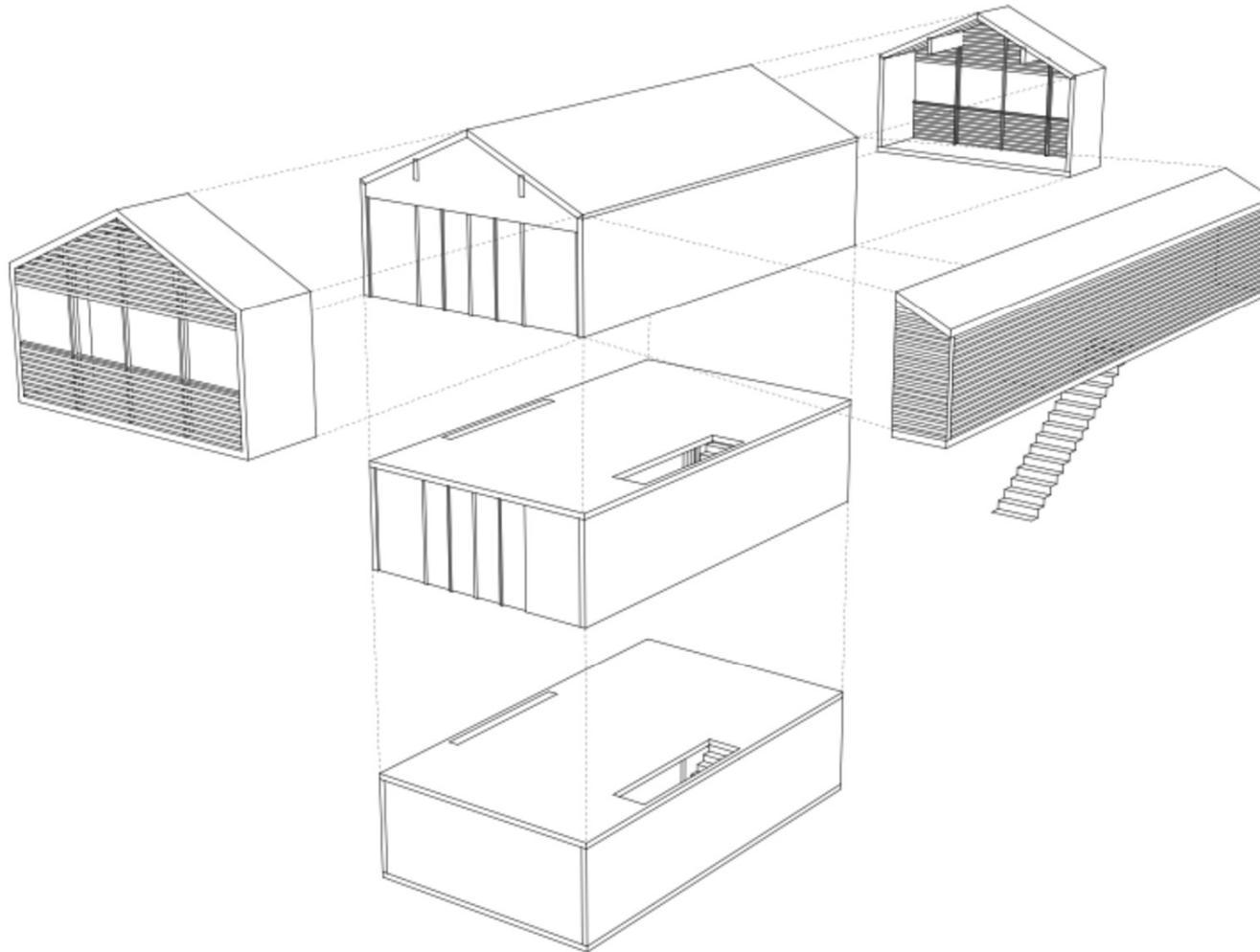


Theo Peter
Das Quartier in Garmisch-Partenkirchen





Theo Peter
Das Quartier in Garmisch-Partenkirchen





Bezahlbar

- › Grundlage Verkehrswert 5,5 Mio € an Marktgemeinde GAP
- › keine öffentlichen Fördermittel
- › 30 Mio € Privatkapital Investition gesamt
- › 4.500 € pro qm Wohnfläche statt 5.600 € Bauträgerbauen zeitgleich in Nachbarschaft

Grundlagen dazu:

- › einfach, modular, kreativ geplant
- › keine Zwischenhändler wie Bauträger bzw. GU Vergabe
- › Vergabe aller Einzelgewerke direkt von BG an Unternehmer
- › Topkonditionen großer Auftragsvolumen mit qualifizierten Unternehmen



Foto: © BBD Architekten/Stefan Müller-Naumann



Foto: © BBD Architekten/Stefan Müller-Naumann



Foto: © BBD Architekten/Stefan Müller-Naumann



Foto: © BBD Architekten/Stefan Müller-Naumann



Foto: © Bernd Heinzlmeier



Foto: © Bernd Heinzlmeier





Foto: © Bernd Heinzlmeier



Fotos: © Kristie Meyer





Foto: © BBD Architekten



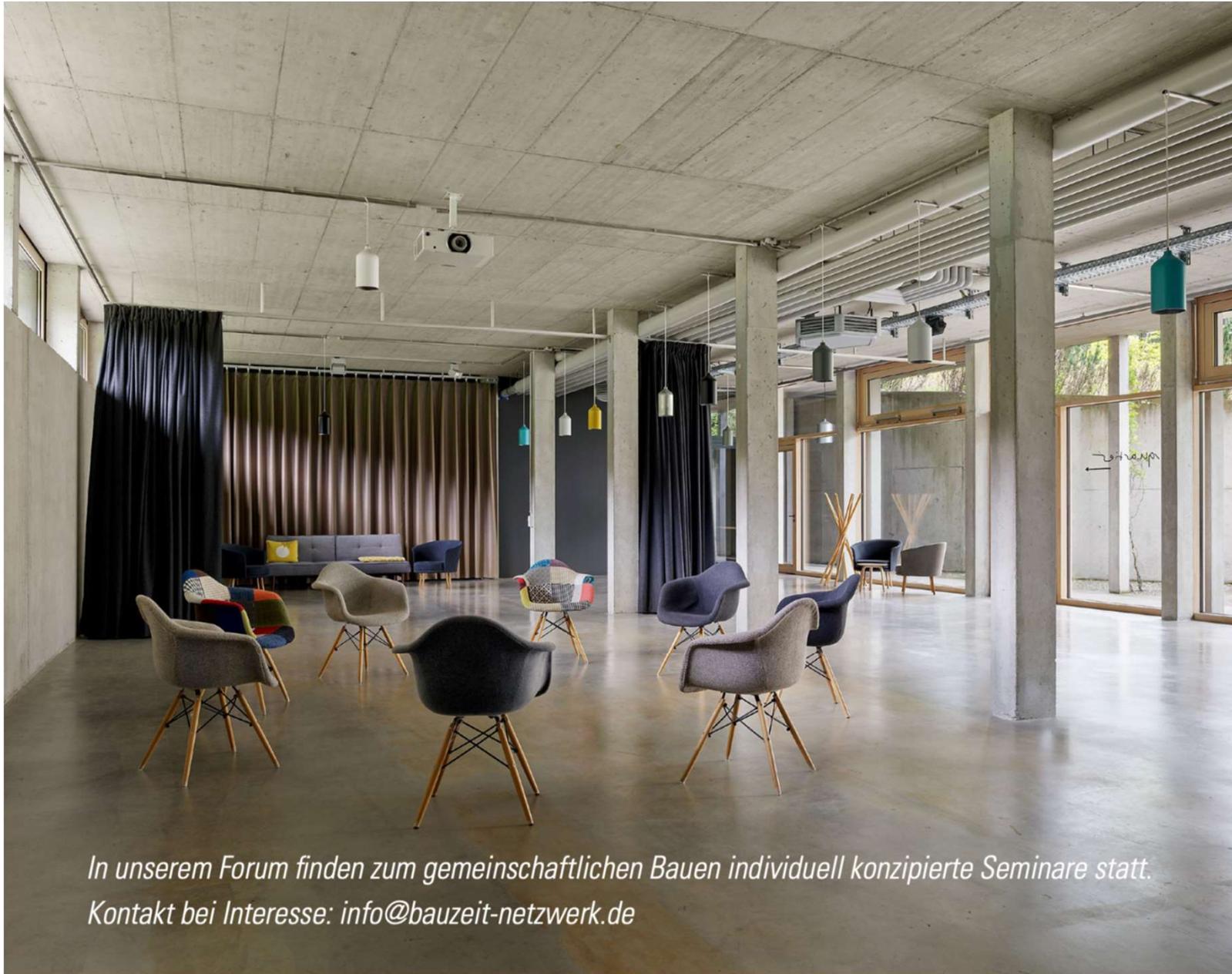
„So darf das Garmischer Projekt modellhaft für kaum zählbar viele Städte gelten, die über innerstädtische Entwicklungsgebiete gleich welcher Größe verfügen. Baugruppen gehören keineswegs nur in hippe Großstadt-Quartiere, sondern können in Städten aller Größenordnung zweierlei leisten: bezahlbaren Wohnraum und eine identitätsstiftende Stadterneuerung. Denn das Projekt in Garmisch-Partenkirchen zeichnet sich über die verdichtete Wohnart hinaus auch dadurch aus, dass mit der Architektur an ortsgebundene Traditionen angeknüpft wurde.“

Dr. Ursula Baus, Architekturkritikerin / Marlowes Magazin / www.marlowes.de



Mut zum Wandel in Zeiten notwendiger Transformationen

- › Zukunftsfähiges Wohnen für die „Mitte der Gesellschaft“
- › Privates Geldvermögen in Billionenhöhe ermöglicht erheblich mehr Eigentumsbildung
- › Eigentumsbildung bedeutet Verantwortung übernehmen
- › Man gibt dem Geld einen Sinn mit kostenfreiem Wohnen im Alter, beste Vorsorge in Zeiten unsicherer Renten
- › Gemeinschaftliches Bauen erlaubt die Einbindung von Einheimischen Modellen
- › Vorhabenbezogene B-Pläne bilden den tatsächlichen Bedarf ab
- › Deutliche Verwaltungsvereinfachung durch wenige Genehmigungsverfahren statt Einzelanträgen
- › Energie, Mobilität, Freiflächen folgen einer gemeinsamen Planung



*In unserem Forum finden zum gemeinschaftlichen Bauen individuell konzipierte Seminare statt.
Kontakt bei Interesse: info@bauzeit-netzwerk.de*



GEMEINSAM HANDELN

Umbau des alten Rathauses

Alfons Schinabeck

1. Bürgermeister Gemeinde Neuschönau



Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln – Umbau des alten Rathauses

Die Gemeinde Neuschönau



2.200 Einwohner



100.000 Übernachtungsgäste

Fotos: © Gemeinde Neuschönau



Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln – Umbau des alten Rathauses

Neuschönau soll „sexy“ werden

Bürgerbeteiligung zum Thema „Städtebauförderung“ 2014/2015

*Foto:
In der Bürgerversammlung zum Thema Städtebauförderung
Bayern sammelte Alfons Schinabeck (rechts) die ersten Ideen
zum geplanten Holzweg in Neuschönau.*

*Leiter der Planung ist Werner J. Pauli (links) vom
Planungsbüro ppp in Freyung.*

*Einen interessanten Vortrag hielt rund um das Thema Holz
Herr Professor Armin Ratusny (sitzend) aus Passau.*



30 Bürgerinnen und Bürger



Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln – Umbau des alten Rathauses

Neuschönau soll „sexy“ werden dazu braucht es einen Plan



ISEK



NEUSCHÖNAU
die holzgemeinde

Motto: „Auf dem Holzweg“



Es war einmal...



Rathaus Neuschönau 2015



Haupteingang und Touristinfo



Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln - Umbau des alten Rathauses

Gemeinsamkeit



180 Bürgerinnen und Bürger



Gemeinderatsklausur



Start ins Projekt



Besprechungen zum Nutzungskonzept



Erweiterungskonzept Saal, Touristinfo, Foyer, Pfarrzentrum



Umsetzung, erste Ergebnisse



Spatenstich



Erste Baumaßnahme





Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln – Umbau des alten Rathauses

Ergebnis, ein Kultur- und Bürgerzentrum





Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln - Umbau des alten Rathauses

Kirchenzentrum





Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln – Umbau des alten Rathauses

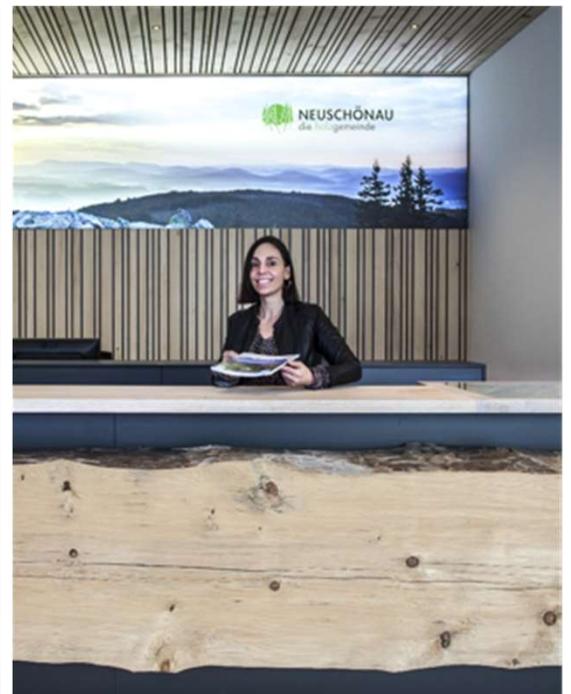
Touristinformation – Kultur



Touristinfo



Ausstellungsbereich





Waidlerkino



Identifikation schaffen

- › „Da Waidler“
- › Fleißig
- › Gradlinig
- › Verdient Anerkennung
- › Verdient Stolz





Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln – Umbau des alten Rathauses

Koishüttler Stub'n





Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln – Umbau des alten Rathauses

Koishüttler Stub'n





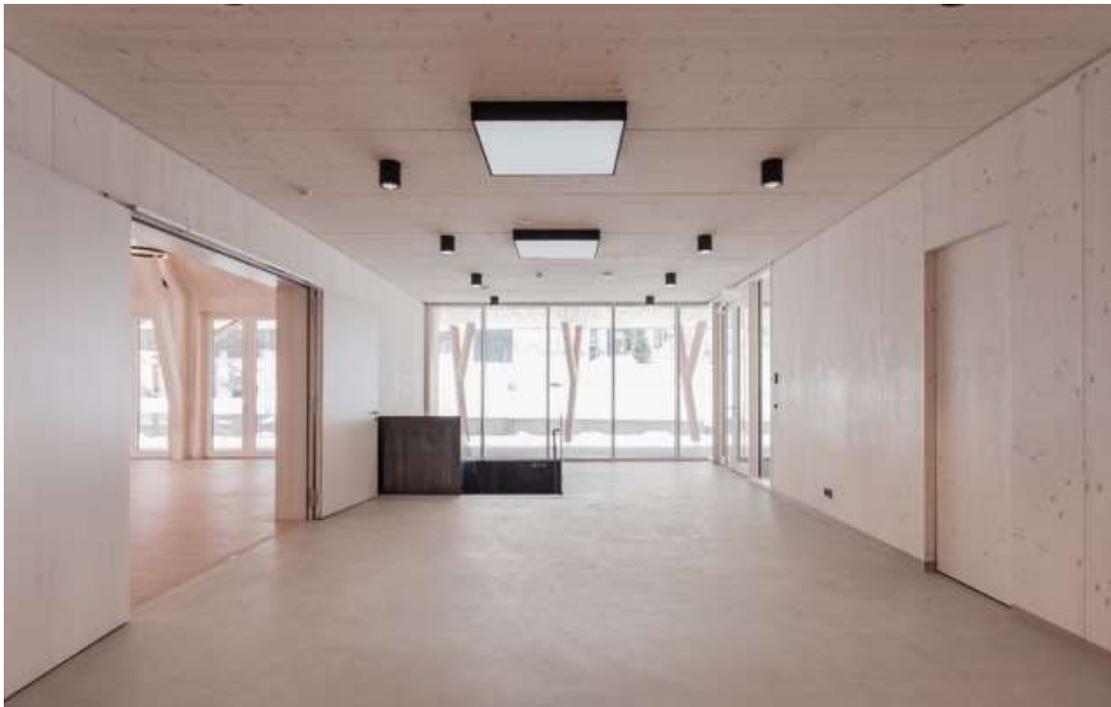
Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln – Umbau des alten Rathauses

Verwaltung „ungefördert“





Foyer





Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln - Umbau des alten Rathauses

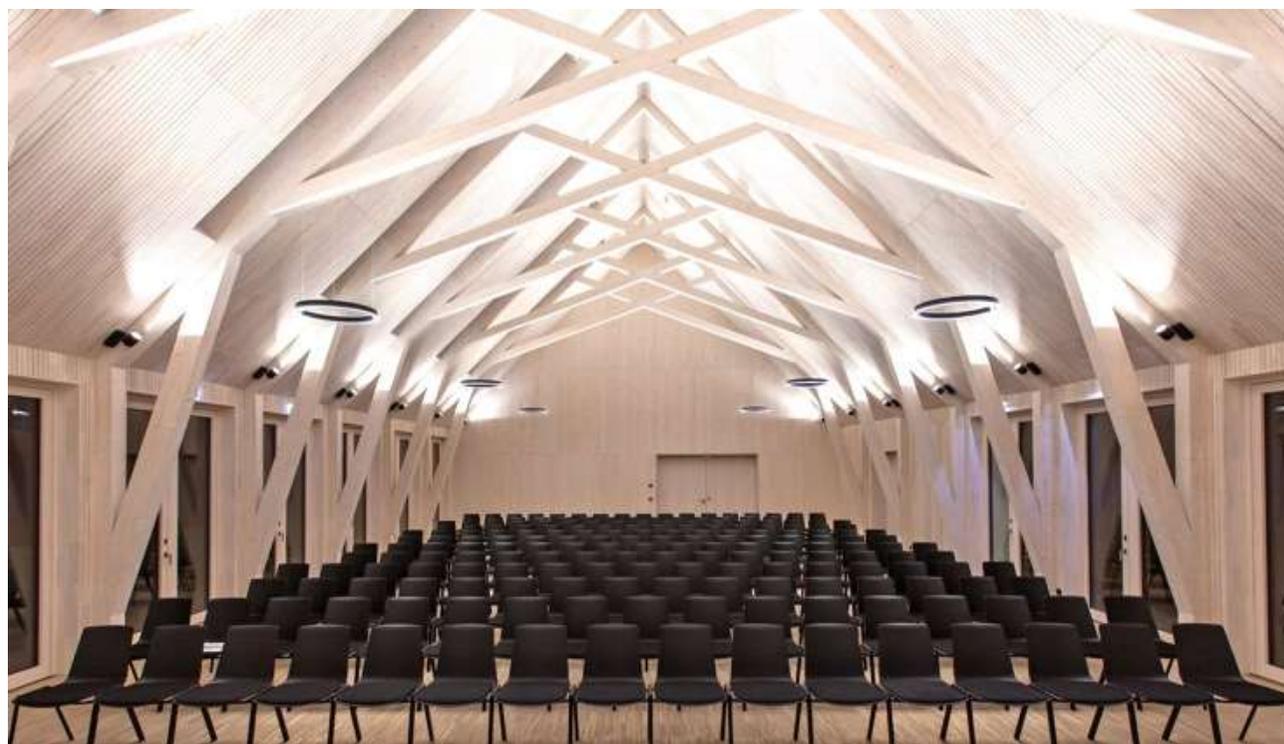
Koishüttler Saal





Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln - Umbau des alten Rathauses

Koishüttler Saal





Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln - Umbau des alten Rathauses

Koishüttler Saal, Holzbau





Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln - Umbau des alten Rathauses

Koishüttler Saal, Kultur & Feste





Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln - Umbau des alten Rathauses

Koishüttler Saal, Veranstaltungen





Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln – Umbau des alten Rathauses

Koishüttler Saal, Vermietung





Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln - Umbau des alten Rathauses

Koishüttler Saal, Theater





Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln - Umbau des alten Rathauses

Koishüttler Saal, Theater





Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln - Umbau des alten Rathauses

Koishüttler Saal, außen & innen





Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln – Umbau des alten Rathauses

Koishüttler Saal, Außenbereich





Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln – Umbau des alten Rathauses

Koishüttler Saal, Außenbereich





Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln – Umbau des alten Rathauses

Koishüttler Saal, Außenbereich

Kosten 5.300.000 Euro

Förderung 3.700.000 Euro

Eigenanteil 1.600.000 Euro





Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln - Umbau des alten Rathauses

Gemeinsames Handeln

Verwaltung + Gemeinderat + Kirchengemeinde + Bürgerschaft = Kultur und Bürgerzentrum der Gemeinde Neuschönau



Ohne die Unterstützung der Städtebauförderung wäre ein solches Projekt nicht möglich!



Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln - Umbau des alten Rathauses

Es ist noch lang nicht Schluss ...



koeberl doeringer architekten



Alfons Schinabeck
Gemeinsam Handeln – Umbau des alten Rathauses



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**



WOHNPROJEKTE IN REGENSTAUF

Josef Schindler

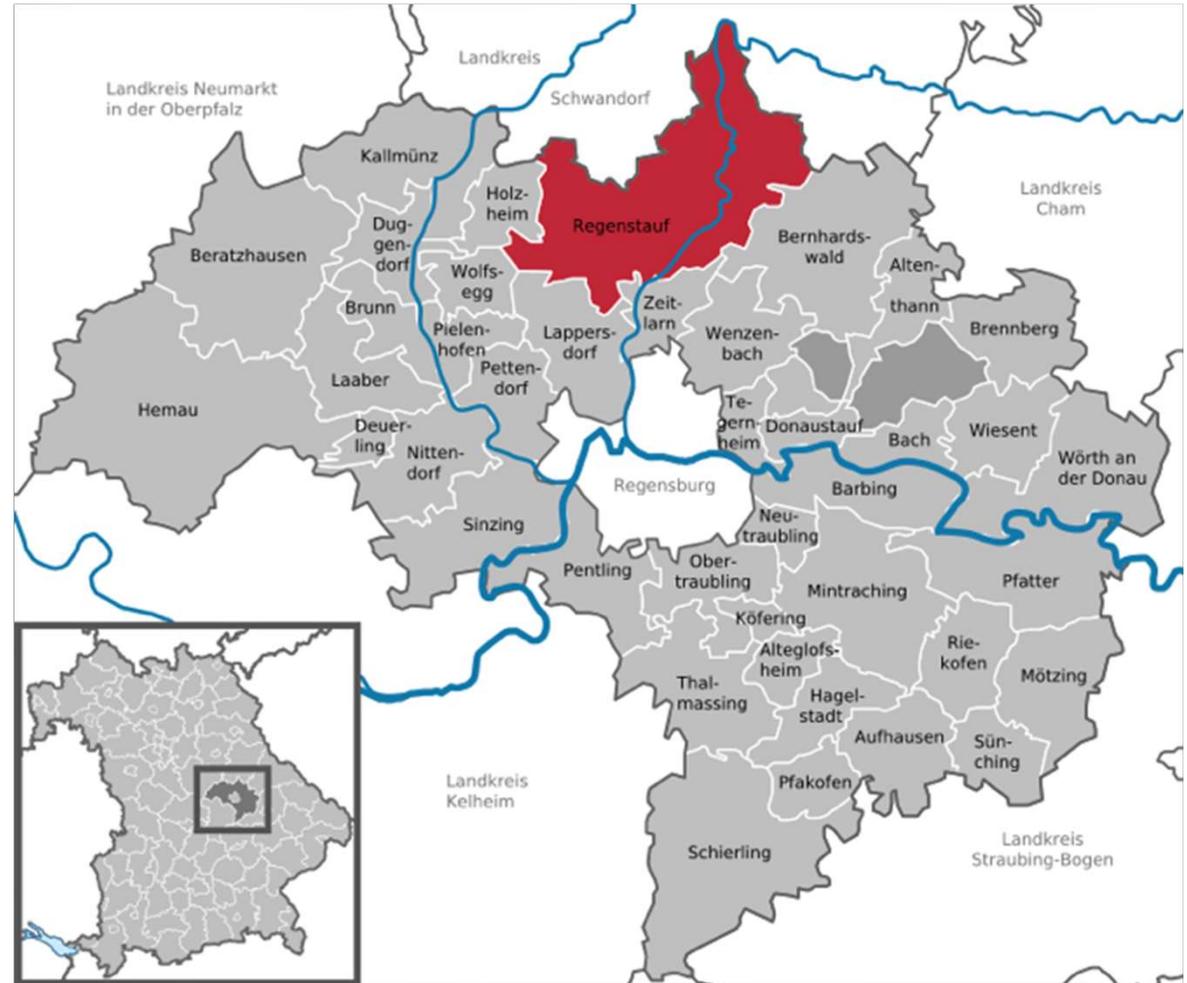
1. Bürgermeister Markt Regenstauf



Josef Schindler
Wohnprojekte in Regensburg

Lage

- › 41 Gemeinden insgesamt
- › Ca. 200.000 Einwohner





Einwohner (Stand: 30.06.2025)

16.781 (Hauptwohnsitz)
13 km nördlich von Regensburg

Fläche

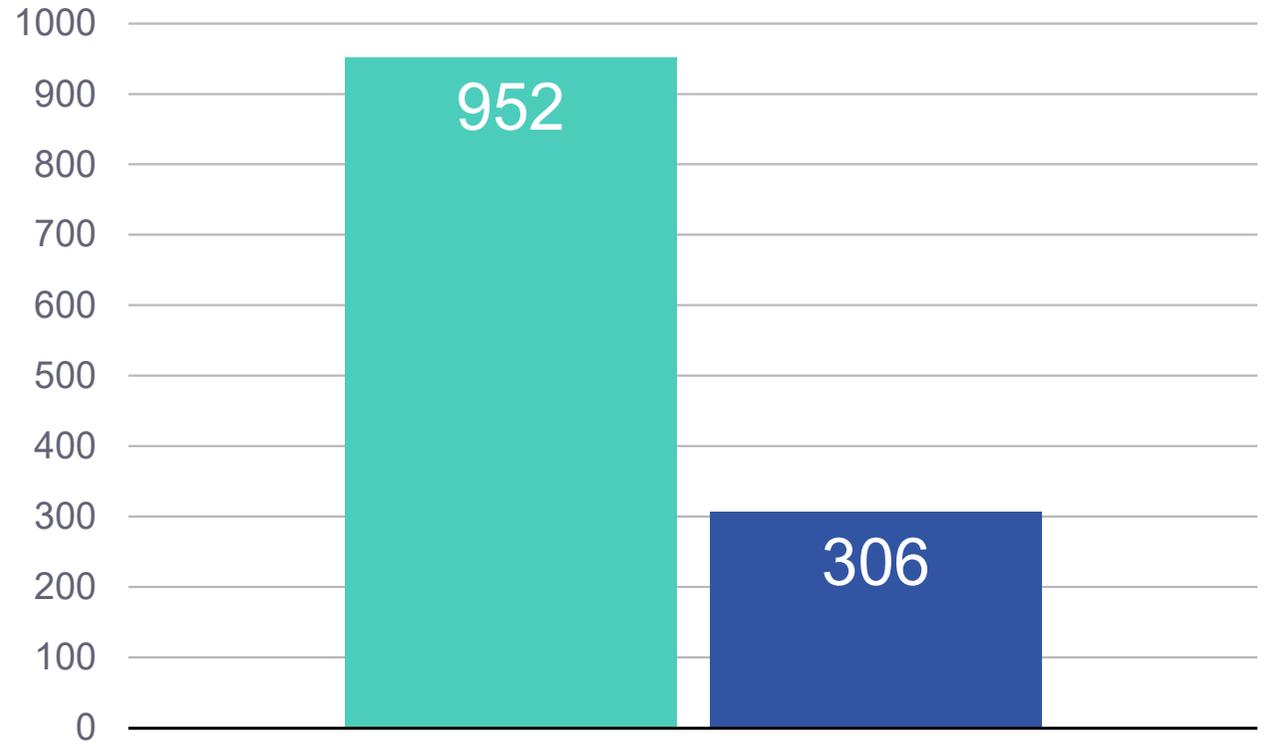
103 km²

Aufteilung

87 Ortsteile und Weiler



Josef Schindler
Wohnprojekte in Regenstauf



■ Geförderter Wohnungsbau im Landkreis Regensburg Stand 31.12.2024
■ Geförderter Wohnungsbau Regenstauf



Josef Schindler
Wohnprojekte in Regensburg

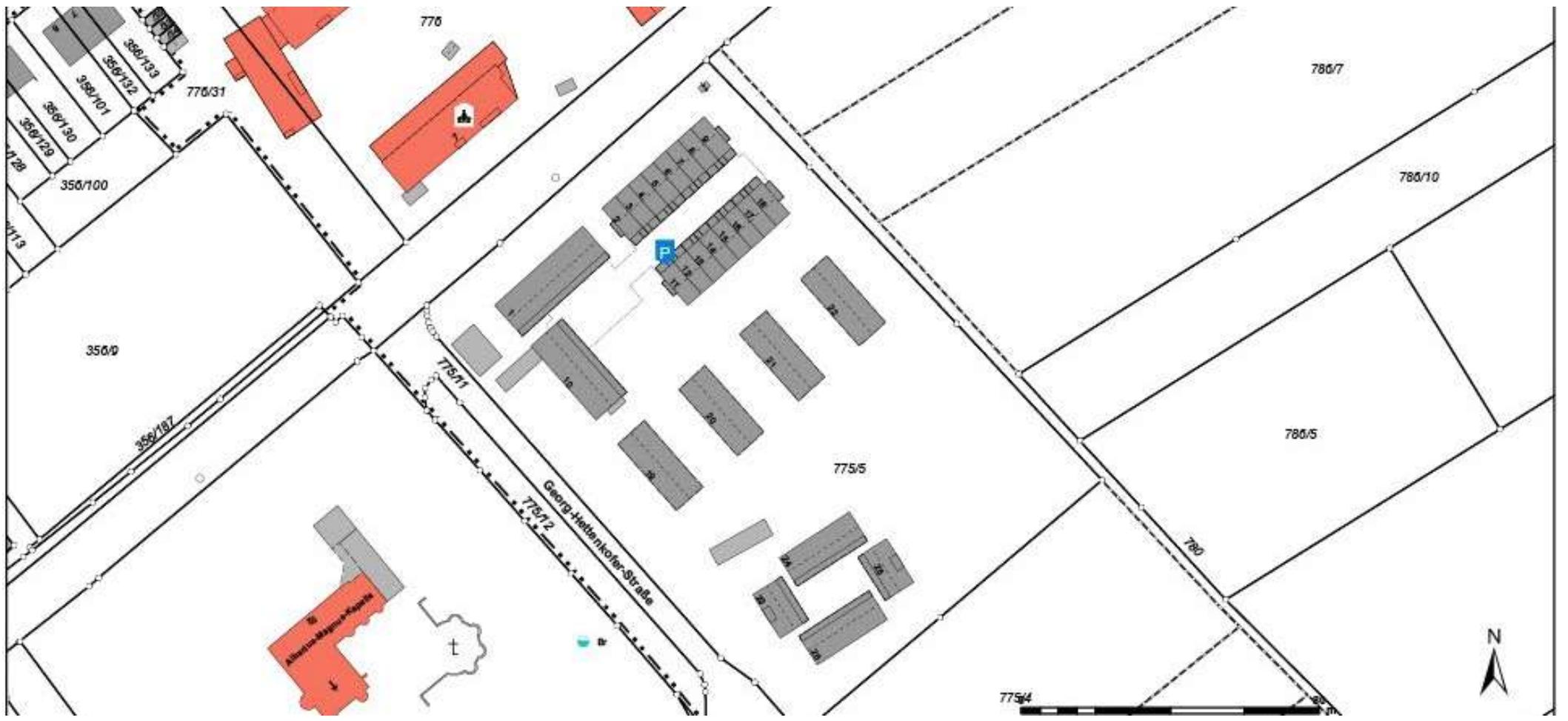
KWS Wohnanlage Am Grasigen Weg Regensburg

errichtet durch: Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg – Bayerisches Wohnungsbauprogramm



Jahrestagung Wohnraumförderung Städtebauförderung Bayern 2025 | 9. Juli 2025

Fotos: © Maria Bayer





KWS Wohnanlage Am Grasigen Weg Regenstauf

- › Spindlhof war ein Bildungshaus mit eigener Landwirtschaft bis Anfang der 90 er Jahre.
- › Das Bildungshaus wurde bis vor 10 Jahren weitergeführt.
- › Eigentümer ist der Bischöfliche Stuhl von Regensburg
- › Die Kirche wollte sich dann auch bei der Flüchtlingskrise 2015 engagieren und hat eine GU gebaut und wollte auch zus. Wohnraum schaffen. Die GU wurde Mitte 2017 bezugsfertig.
- › Und im Anschluss wurde ein Bauleitplanverfahren gestartet in dem die Wohnbebauung mit 60 WE geregelt wurde. Für die GU und die Wohnanlage mit 60 WE wurde der Bebauungsplan „Grasiger Weg IV“ aufgestellt. Rechtsverbindlich seit 2018.
- › Die Wohnanlage wurde Ende 2021 bezogen.



Josef Schindler
Wohnprojekte in Regenstauf

KWS Wohnanlage Am Grasigen Weg Regenstauf



Jahrestagung Wohnraumförderung Städtebauförderung Bayern 2025 | 9. Juli 2025

Fotos: © Maria Bayer



Josef Schindler
Wohnprojekte in Regenstauf

KWS Wohnanlage Am Grasigen Weg Regenstauf



Jahrestagung Wohnraumförderung Städtebauförderung Bayern 2025 | 9. Juli 2025



Fotos: © Maria Bayer



Josef Schindler
Wohnprojekte in Regenstauf

KWS Wohnanlage Am Grasigen Weg Regenstauf



Jahrestagung Wohnraumförderung Städtebauförderung Bayern 2025 | 9. Juli 2025

Fotos: © Maria Bayer



Josef Schindler
Wohnprojekte in Regensburg

Gemeindeeigene Wohnhäuser Schwandorfer Straße 1950er Jahre





Josef Schindler
Wohnprojekte in Regenstauf

Schwandorfer Straße 7 / 7 a Regenstauf



Schwandorfer Straße 9 / 9 a Regenstauf





Josef Schindler
Wohnprojekte in Regenstau

Schwandorfer Straße 11 / 11 a Regenstau





Josef Schindler
Wohnprojekte in Regenstauf

Diesenbacher-/Schwandorfer Straße Regenstauf

38 Wohneinheiten – Bayerisches Kommunales Wohnraumförderprogramm





Josef Schindler
Wohnprojekte in Regenstauf

Diesenbacher-/Schwandorfer Straße Regenstauf





Josef Schindler
Wohnprojekte in Regenstauf

Diesenbacher-/Schwandorfer Straße Regenstauf





Josef Schindler
Wohnprojekte in Regenstauf

Diesenbacher-/Schwandorfer Straße Regenstauf





Josef Schindler
Wohnprojekte in Regenstauf

Diesenbacher-/Schwandorfer Straße Regenstauf





Josef Schindler
Wohnprojekte in Regenstau

Kastanienweg 14 und 16

16 Wohnungen – gebaut in den 1990er Jahren mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus – renoviert 2020/2021 (Fenster, Vollwärmeschutz) mit Mitteln des Bayerischen Modernisierungsprogramms





Josef Schindler
Wohnprojekte in Regenstau

Kastanienweg 14 und 16





Josef Schindler
Wohnprojekte in Regensburg

Dr.-Martin-Luther-Straße 3+ 5 Regensburg

ehemaliges Grundstück vom Landkreis Regensburg; bebaut durch privaten Bauträger
(Bay. Wohnungsbauprogramm)





Josef Schindler
Wohnprojekte in Regenstauf

Dr.-Martin-Luther-Straße 3 + 5 Regenstauf





Josef Schindler
Wohnprojekte in Regenstauf

Gerhart-Hauptmann-Straße 24 – 34 Regenstauf

Wohnungen aus dem 1980er Jahren; 1. Förderungsweg





Josef Schindler
Wohnprojekte in Regenstauf

Gerhart-Hauptmann-Straße 24 – 34 Regenstauf





Josef Schindler
Wohnprojekte in Regenstauf

Gerhart-Hauptmann-Straße 24 – 34 Regenstauf





Josef Schindler
Wohnprojekte in Regenstau

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



AUSTAUSCH UND VERNETZUNG

bis 15:30 Uhr



REAKTIVIERUNG DES HOTELS „KRONE“

Ein Großprojekt in unruhigen Zeiten

Thomas Heydecker

Erster Bürgermeister Stadt Oettingen i. Bay.



Thomas Heydecker
Reaktivierung des Hotels „KRONE“

Zur groben Orientierung





Thomas Heydecker
Reaktivierung des Hotels „KRONE“

Die Startvoraussetzungen





Thomas Heydecker
Reaktivierung des Hotels „KRONE“

Die Startvoraussetzungen





Thomas Heydecker
Reaktivierung des Hotels „KRONE“

Der Startschuss



Jahrestagung Wohnraumförderung Städtebauförderung Bayern 2025 | 9. Juli 2025



Die Herausforderungen



- › Extrem enger Zeitplan wegen Förderkulisse
- › Corona, russ. Angriffskrieg, Inflation, Baupreissteigerungen, Arbeitskräftemangel
- › Ausschreibungen nach EU-Vergabeverfahren
- › Brandschutz !!!
- › Hoher Schadensgrad Denkmalsubstanz
- › Parallele Sanierung des „Saumarkts“



Thomas Heydecker
Reaktivierung des Hotels „KRONE“

Schadensgrad Denkmal und parallele Sanierung Saumarkt





Erfolgsfaktor „Stadtrat einbeziehen“



- › Sachstandsbericht in JEDER Stadtratssitzung
- › Umfangreiche Vorgespräche mit Fraktionsvorsitzenden
- › Umfangreiche Entscheidungsvorlagen
- › Entscheidungen einfordern
- › Projektgruppe „Krone“
- › Regelmäßige Führungen



Erfolgsfaktor „Bürgerschaft einbeziehen“



- › Bürgerversammlungen
- › Bautagebuch
- › Ideenwettbewerbe
- › (Baustellen-)Führungen
- › Beteiligung von „Multiplikatoren“



Thomas Heydecker
Reaktivierung des Hotels „KRUNE“

Beteiligung von Multiplikatoren – Beispiel Bürgerfest



Erfolgsfaktor „Fördergeber und Behörden einbeziehen“

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



- › Proaktive, offene Kommunikation
- › Umfangreich aufbereitete Zahlen
- › Regelmäßige Sachstandsberichte
- › Angebot von Führungen und Vor-Ort-Termine

→ Partner, keine „lästige Begleiterscheinung“



Thomas Heydecker
Reaktivierung des Hotels „KRONE“

Erfolgsfaktor „Starkes Projektteam“



- › EIN Projektleiter
 - › Fachlich breit aufgestelltes Kernteam
 - › Regelmäßige Abstimmungsrunden (min. 1x pro Woche)
 - › Besprechungen enden mit positivem Impuls
- **DON'T PANIC!!!**



Thomas Heydecker
Reaktivierung des Hotels „KRONE“

Vorher – Nachher





Thomas Heydecker
Reaktivierung des Hotels „KRONE“

Vorher – Nachher





Thomas Heydecker
Reaktivierung des Hotels „KRUNE“

Vorher – Nachher





Thomas Heydecker
Reaktivierung des Hotels „KRONE“

Vorher – Nachher





Thomas Heydecker
Reaktivierung des Hotels „KRONE“

Vorher – Nachher





Thomas Heydecker
Reaktivierung des Hotels „KRONE“

Vorher – Nachher





Thomas Heydecker
Reaktivierung des Hotels „KRUNE“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



BAUKULTUR GEMEINSAM GESTALTEN

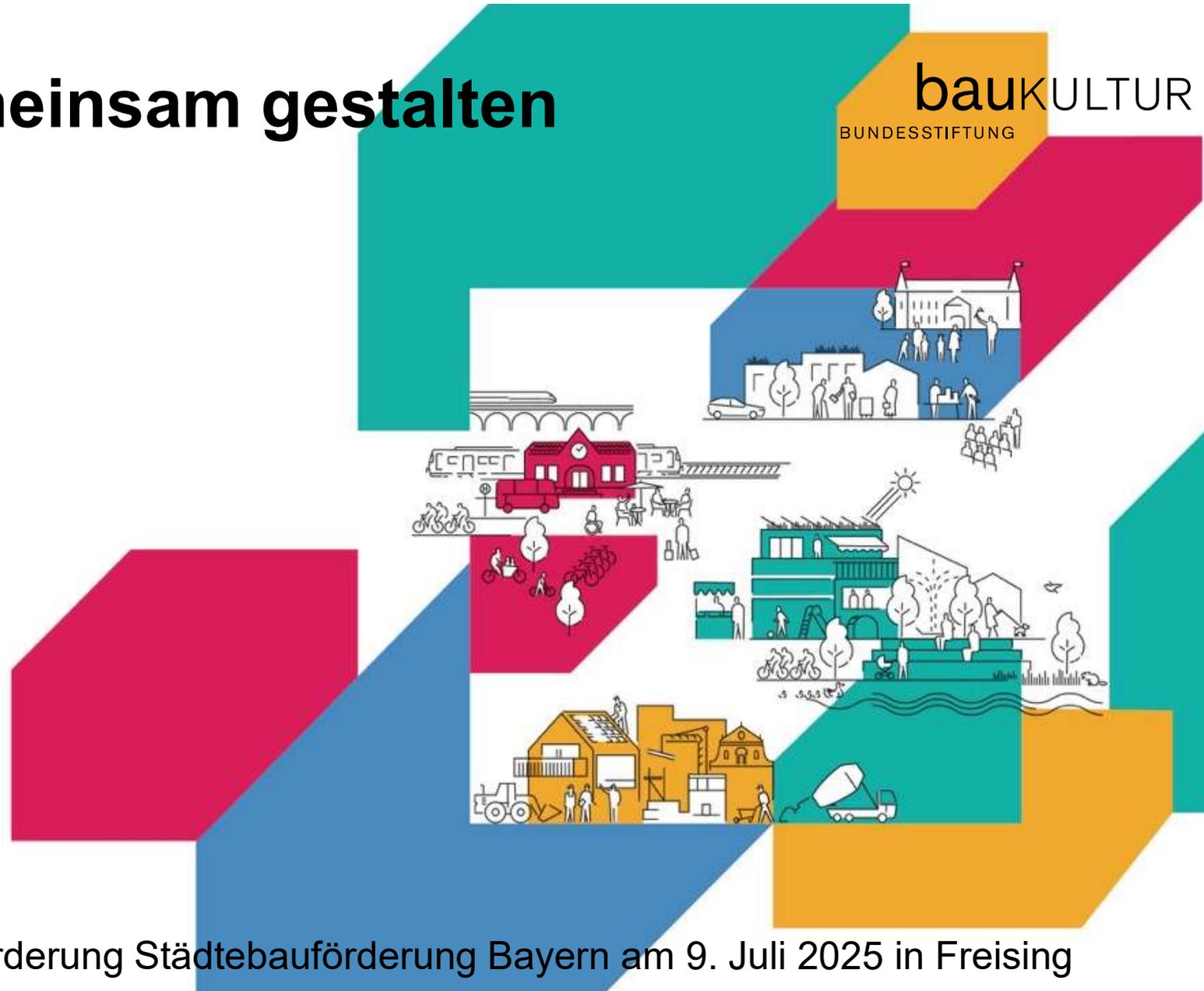
Reiner Nagel

Vorstandsvorsitzender Bundesstiftung Baukultur

Baukultur gemeinsam gestalten

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

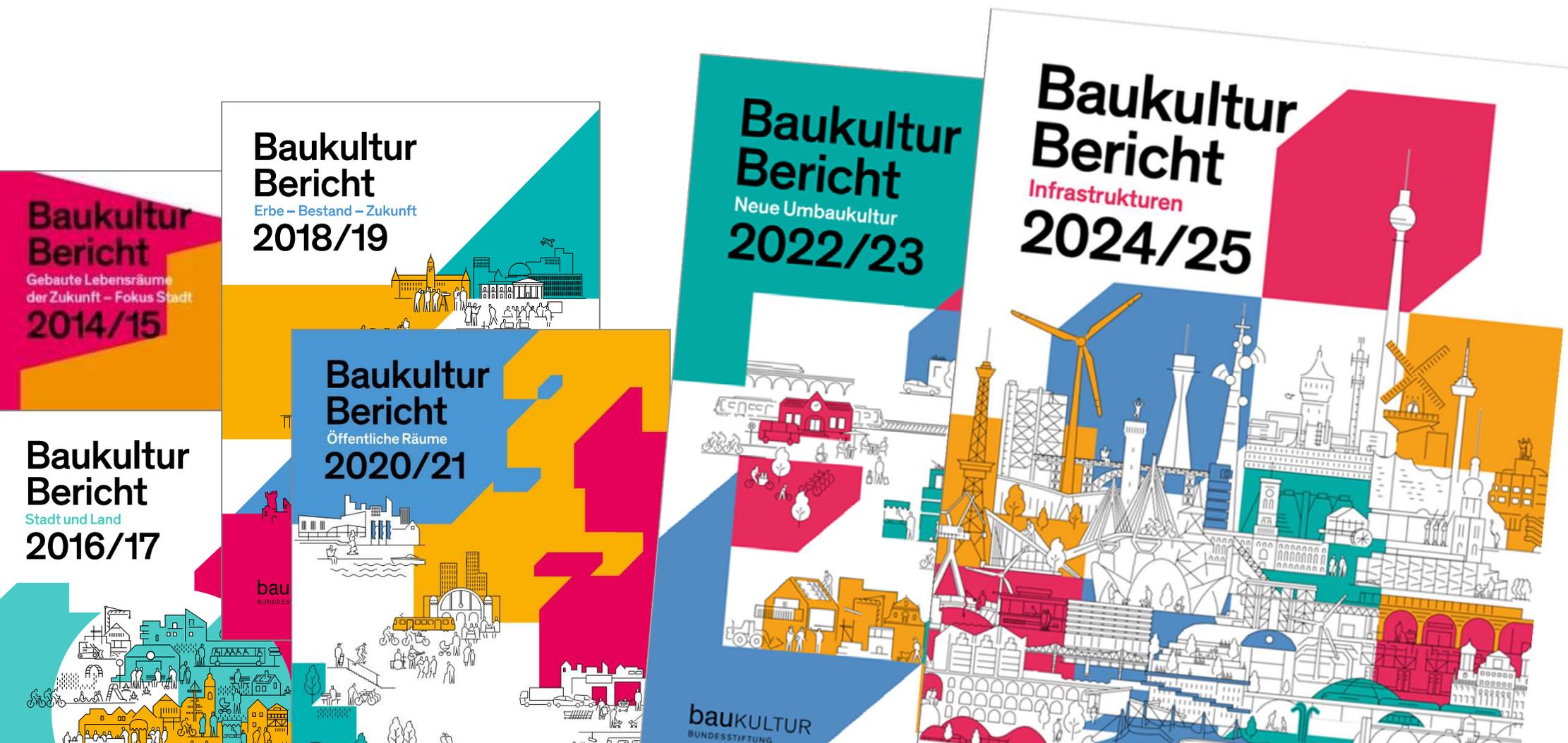
Reiner Nagel



Jahrestagung Wohnraumförderung Städtebauförderung Bayern am 9. Juli 2025 in Freising

Die Baukulturberichte der Bundesstiftung als Leitfäden zu gelingendem Planen und Bauen

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

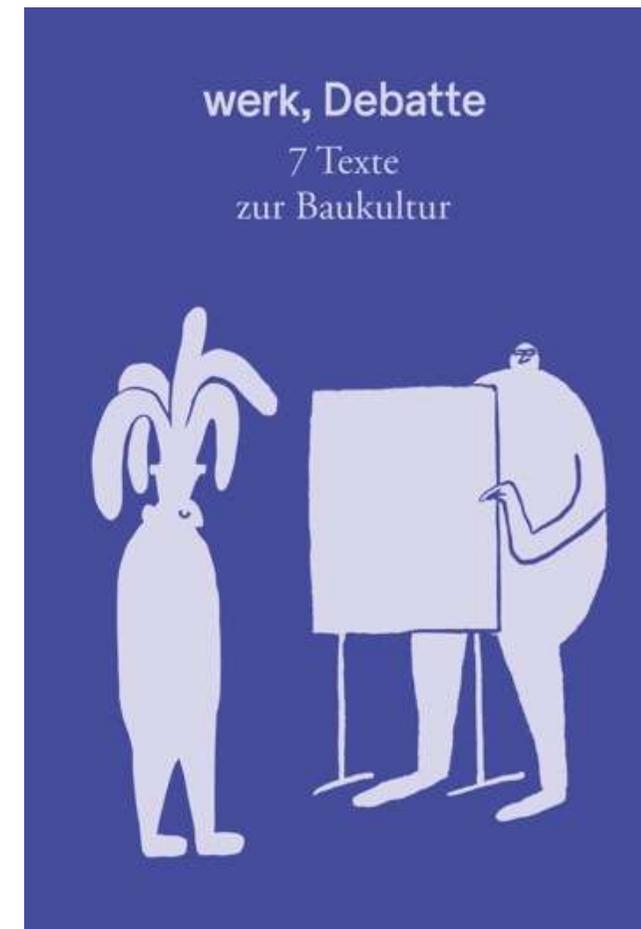


„Die Hochkonjunktur und die Vorgabe zur Siedlungsentwicklung nach innen haben in den letzten 20 Jahren Dörfer anschwellen und Agglomerationen verstärken lassen. Ganze Stadtquartiere haben ein neues Gesicht erhalten. Nun verschafft sich ein vielstimmiger Chor Gehör, der in dieser Transformation nach baukultureller Qualität ruft, die wir vielerorts vermissen.“

„Baukultur steht ganz oben auf der politischen Agenda“

„Die Hochkonjunktur und die Vorgabe zur Siedlungsentwicklung nach innen haben in den letzten 20 Jahren Dörfer anschwellen und Agglomerationen verstärken lassen. Ganze Stadtquartiere haben ein neues Gesicht erhalten. Nun verschafft sich ein vielstimmiger Chor Gehör, der in dieser Transformation nach baukultureller Qualität ruft, die wir vielerorts vermissen.“

Werk – bauen – wohnen Zürich 2022



Qualitätsdebatte 2014

Es ist nicht egal wie es aussieht!

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



Qualitätsdebatte 2025

Seite Drei der SZ am 08.07.2025

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

Süddeutsche Zeitung Nr. 154, Dienstag, 8. Juli 2025

DIE SEITE DREI

3

Am längsten Tag des Jahres steht der Sänger Martin Rühmann mit seiner Band auf halber Strecke zwischen dem Magdeburger Hauptbahnhof und dem Landtag auf einer kleinen Bühne. Vor ihm sitzen vielleicht zwanzig Menschen auf Bierbänken im Schatten, hinter ihm hängt ein Plakat mit dem Slogan „Sachsen-Anhalt – Traditionell Weltoffen“. Die Moderatorin stellt Martin Rühmann als Bruder von Thomas Rühmann vor. Der ist Schauspieler und rettet als Professor Hellmann jede Woche Leben, zumindest in der MDR-Sachsenklinik. Martin Rühmann soll an diesem Tag die Stimmung retten – und vielleicht sogar ein Stück Demokratie. Die Landesszentrale für politische Bildung hat erstmals zum Tag der offenen Tür geladen. Das Motto: „Du bist Politik.“

Martin Rühmann ist Magdeburger und seine Band eine feste Größe in der Landeshauptstadt. Gesungene Sehnsucht hat er seine Lieder selbst mal genannt. An diesem heißen Junisamstag ist er also hierhergekommen, auf die Bühne vor der Landesszentrale für politische Bildung, zwischen Hauptbahnhof und Domplatz, „damit wir Rechtsextremen nicht die Straße überlassen“. Musik sei dafür eine treibende Kraft, sagt Hellmann. Dann kündigt er einen seiner Klassiker an, das Farbenlied. Und singt zwischen Infoständen und Glücksrad: „Ich streu' die Farben übers brodelnde Land“.

Das beschreibt die Lage ganz gut. Es brodelte in Sachsen-Anhalt, ein gutes Jahr vor der Landtagswahl. Spätestens, seitdem die AfD bei der Bundestagswahl hier auf 37,1 Prozent der Zweitstimmen kam und alle Direktmandate holte. Seitdem das Szenario, die rechtsextreme Partei könnte dieses Bundesland mal regieren, tatsächlich als reale Option betrachtet werden muss. Seit Ministerpräsident Reiner Haseloff (CDU) öffentlich darüber nachdachte, in diesem Fall sein Heimatland zu verlassen. Worauf der AfD-Scharfmacher Hans-Thomas Tillschneider antwortete: „Wer Sachsen-Anhalt nicht liebt, soll Sachsen-Anhalt verlassen.“

Um Einschüchterung geht es, und darum, Grenzen des Sagbaren zu verschieben

Tillschneider ist die treibende Kraft in einem Kulturkampf, den die AfD in Sachsen-Anhalt in einer Schärfe führt wie in keinem anderen Bundesland. Schon im Landtagswahlkampf 2021 forderte sie hier eine „kulturpolitische Wende“ nach dem Vorbild von Viktor Orbán in Ungarn. Mit

Ist das „deutsch“ oder kann das weg?

Nirgendwo führt die AfD ihren Kulturkampf so schamlos wie in Sachsen-Anhalt. Das Bauhaus? Ist für die Rechtsextremen so überflüssig wie Gespräche mit Holocaust-Überlebenden. Was deutsch ist, wollen sie selbst entscheiden.

Von Iris Mayer



Sache, so wie sich das in der Politik gehört“, sagt Hövelmann in seinem Wahlkreisbüro in Dessau, einen Kilometer Luftlinie vom Bauhaus entfernt. „Aber seit die AfD im Landtag sitzt, verbreitet sie ein Klima der Einschüchterung, des persönlichen Niedermachens.“

Immer wieder kann man von der Zuschauertribüne aus verfolgen, wie Debatten entgleisen, weil die AfD fortlaufend pöbelt, jöhlt und reinbrüllt. Wenn man die Augen zumache und den Rednern der AfD im Landtag zuhöre, sagte Ministerpräsident Haseloff neulich der *Bild*, dann habe man das Gefühl, in der letzten Phase der Weimarer Republik zu sitzen oder später im Berliner Sportpalast. Dort hatte Joseph Goebbels 1943 den „Totalen Krieg“ ausgerufen. Hövelmann beschreibt das Auftreten der AfD so: „Wenn sie Ost, Ost, Ost-Deutschland brüllen wie im Fußballstadion, das ist unerträglich. Dieses Trommeln, dieses Jöhln, dieses Verächtlichmachen des Parlaments und der politischen Mitbewerber, das ist Strategie. Die wollen das Parlament als Schwatzbude darstellen. Für die ist das ein Zirkus, und sie versuchen, Dompoteur zu sein.“

In der Reihe der Kulturkampfdebatten ist Hövelmann besonders die aus dem Mai in Erinnerung geblieben. Die Debatte, in der die AfD forderte, das Land möge eine Imagekampagne unter dem Label „#deutschdenken“ starten, Gedenkstättenfahrten für Schüler abschaffen und stattdessen einen „Stolz-Pass“ für den Besuch historischer Stätten ausstellen. Stätten, die natürlich die AfD bestimmt hätte.

Irgendwann würden sie von „entarteter Kunst“ reden, da ist er sich sicher

Wichtig für die „Identitäts- und kulturpolitische Akzentsetzung“ wären demnach: die Merseburger Zaubersprüche, Otto der Große, der Rechtsgelehrte Eike von Repgow, Martin Luther, Friedrich Nietzsche, das Goethe-Theater in Bad Lauchstädt und die Altmark. Nicht wichtig wären demnach in Sachsen-Anhalt: Moses Mendelssohn oder Kurt Weill, Bauhaus und Industriekultur, und auch über Georg Friedrich Handel kein Wort. „Das war ein Generalangriff auf das kulturelle Erbe Sachsen-Anhalts“, sagt Hövelmann.

Er bezeichnete Tillschneiders Antrag im Plenum als „Sammelsurium aus Deutschtümelei, zurechtgebogener Geschichte und verfassungseindlichen Ansätzen“. Wenn die AfD unbedingt Stempel sammeln wolle, dann solle sie die Harzer



Attraktives Zentrum Freising

2023, ST raum a. Landschaftsarchitektur

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



Fotos: © Hermann Reichenwallner;
ST raum a. Landschaftsarchitekten

Demokratie und Gemeinschaft gestalten

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

Neue Mitte Niederwerrn

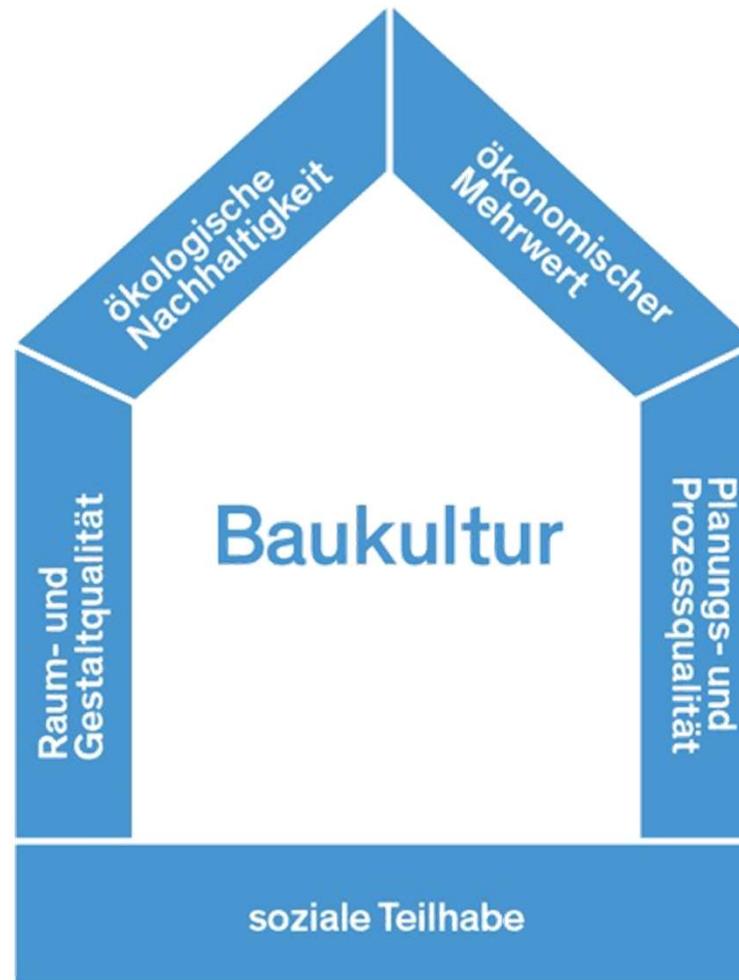
2024, Schlicht Lamprecht Kern Architekten



Fotos: © Stefan Meyer Architekturfotografie

Gesellschaftliche Bedeutung von Baukultur

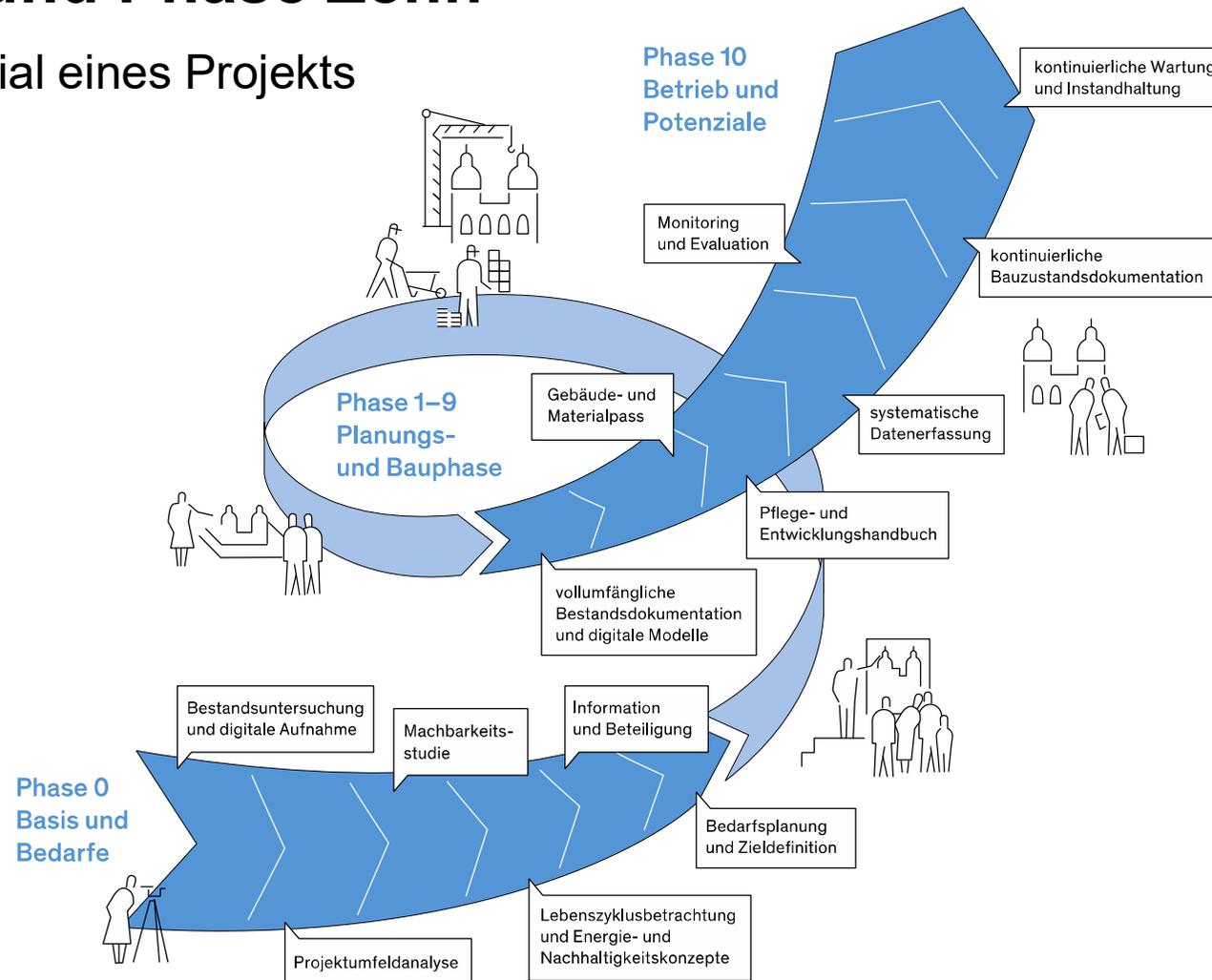
**Räume
prägen
Menschen**



**Menschen
prägen
Räume**

Phase Null und Phase Zehn

Basis und Potenzial eines Projekts



HafenCity Hamburg: Gestaltungsanspruch und Prozessqualität

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



Geplanter Gefängnis-Umbau

Amtskellerei (Fronhof), Bad Neustadt (Saale)

2020 (Wettbewerb), Büro HWP – Hol Wieden Partnerschaft Architekten und Stadtplaner (Würzburg)

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



Geplanter Gefängnis-Umbau

Amtskellerei (Fronhof), Bad Neustadt (Saale)

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

MP+ BAD NEUSTADT

Nach dem Bürgerentscheid Bad Neustadt fordert die Bürgerinitiative: "Gib mir eine Vision, an die ich glauben kann!"

Keine Eintagsfliege soll die Arbeit der Bürgerinitiative Fronhof laut ihren Sprechern Johannes Benkert und Christian Marienfeld in Bad Neustadt bleiben.

Von **Ines Renninger** | 07.05.24, 19:00 Uhr

Fronhof-Projekt gestoppt, Mission erfüllt? Wie soll es nach dem Bürgerentscheid nun mit Bad Neustadts altem Gefängnis weitergehen? Und wie mit der Bürgerinitiative? Minuten, nachdem die Projekt-Gegner am Sonntag in der Weinschenke Dörr in Bad Neustadt erfahren hatten, dass der von ihnen angestoßene Bürgerentscheid erfolgreich war, antworteten die Sprecher, Johannes Benkert und Christian Marienfeld, in einem

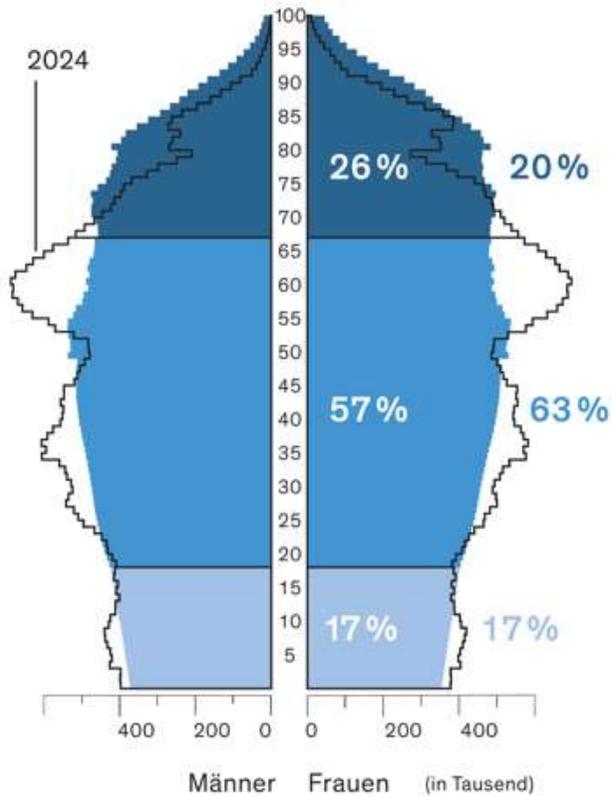


Die Sprecher der Bürgerinitiative Fronhof (von links) Johannes Benkert, Norbert Gross und Christian Marienfeld.
Foto: Anand Anders (Archivfoto)

Wir werden älter!

Quelle: Destatis 2022, 15. koordinierte
Bevölkerungsvorausberechnung – moderate Annahme

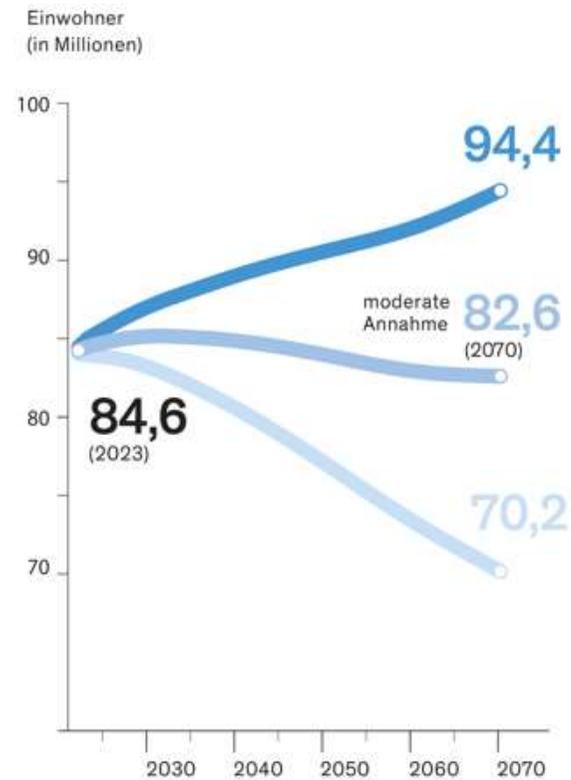
Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2070



Wir wachsen!

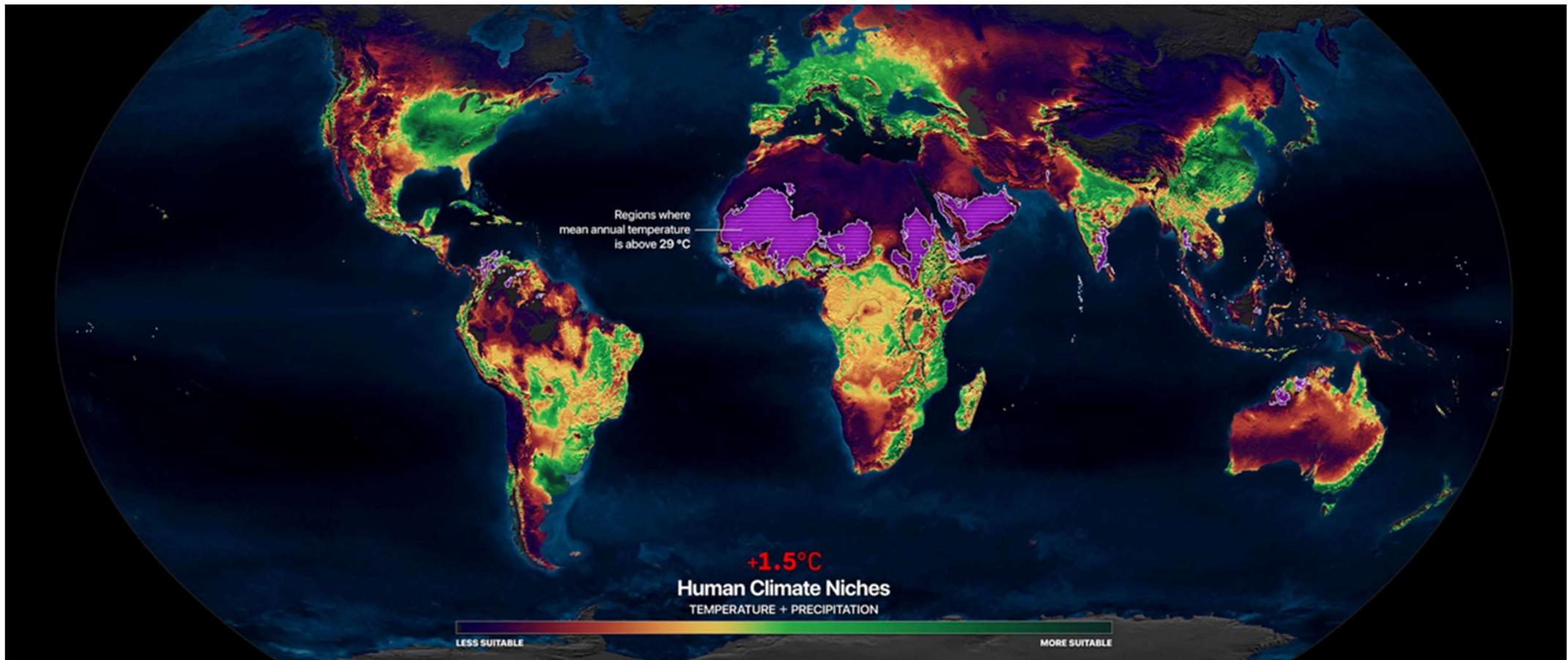
Szenarien der Bevölkerungsentwicklung bis 2070:
Höchste, moderate und niedrigste Annahme bei
unterschiedlicher Entwicklung von Geburtenhäufigkeit,
Lebenserwartung und Wanderungssaldo.

Quelle: Destatis 2022, 2023, 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung



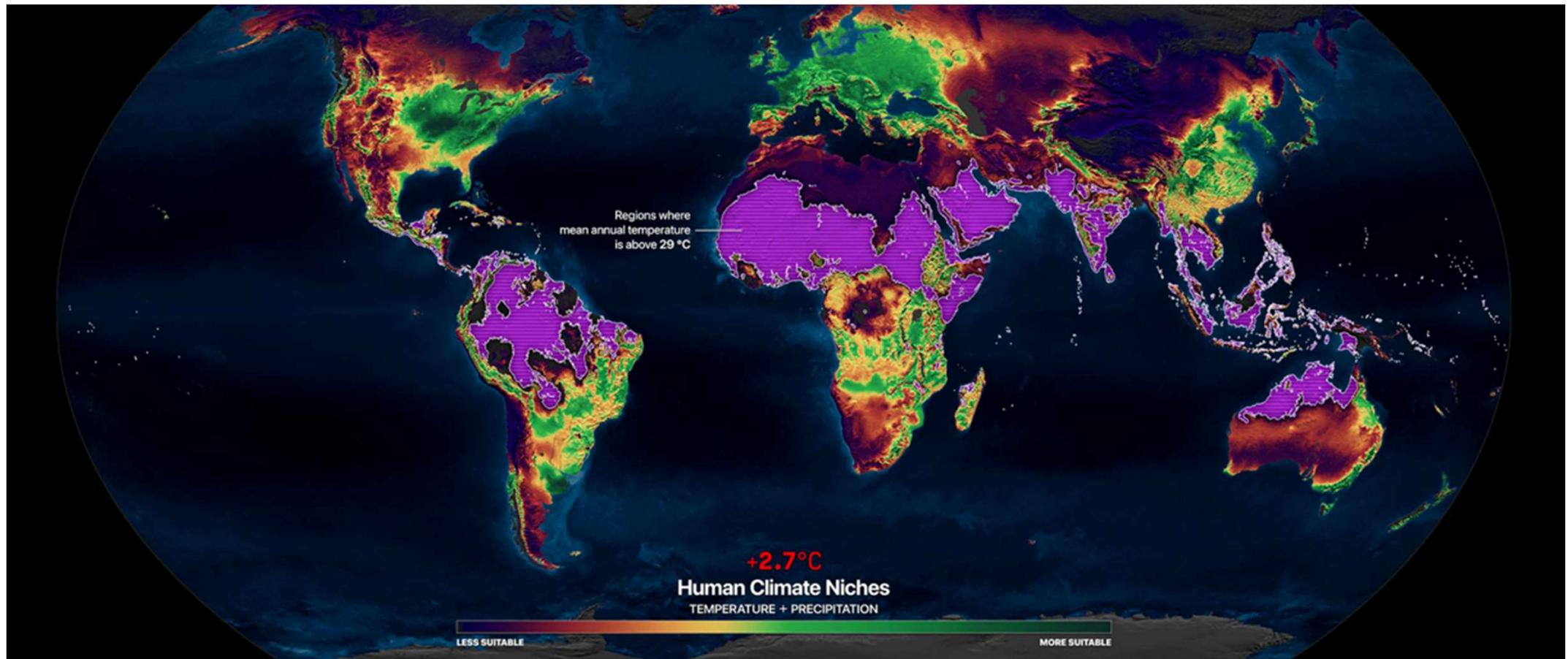
Menschliche Klima-Nischen

Szenario bei 1,5 Grad Erderwärmung



Menschliche Klima-Nischen

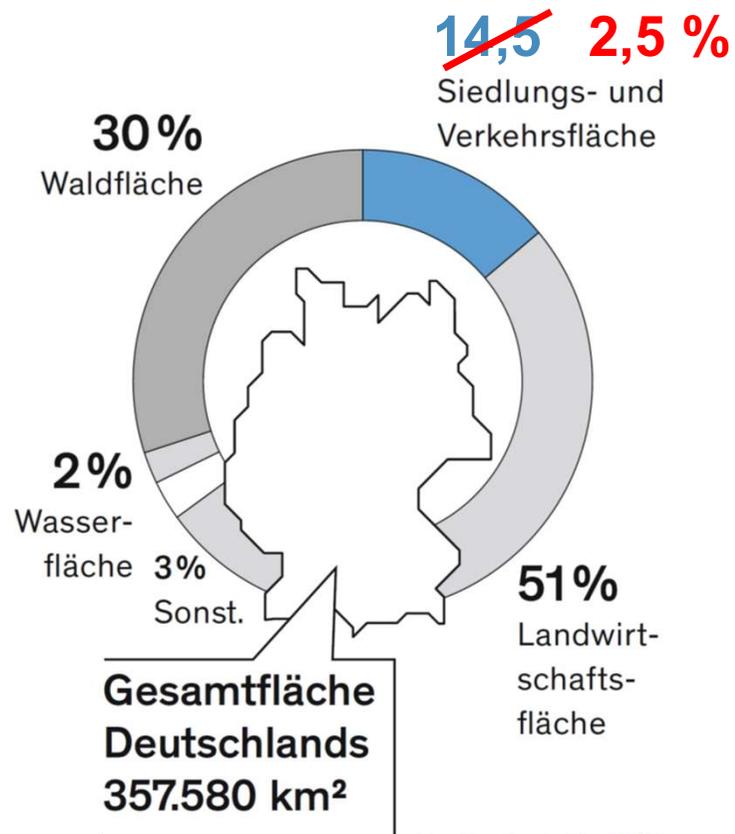
Szenario bei 2,7 Grad Erderwärmung, erreicht laut Prognosen im Jahr 2100



Quelle: globaia.org/habitability

Flächenüberlastung um 600%

Anteil der Nutzungsarten an der
Gesamtfläche Deutschlands



Quelle: Destatis 2017

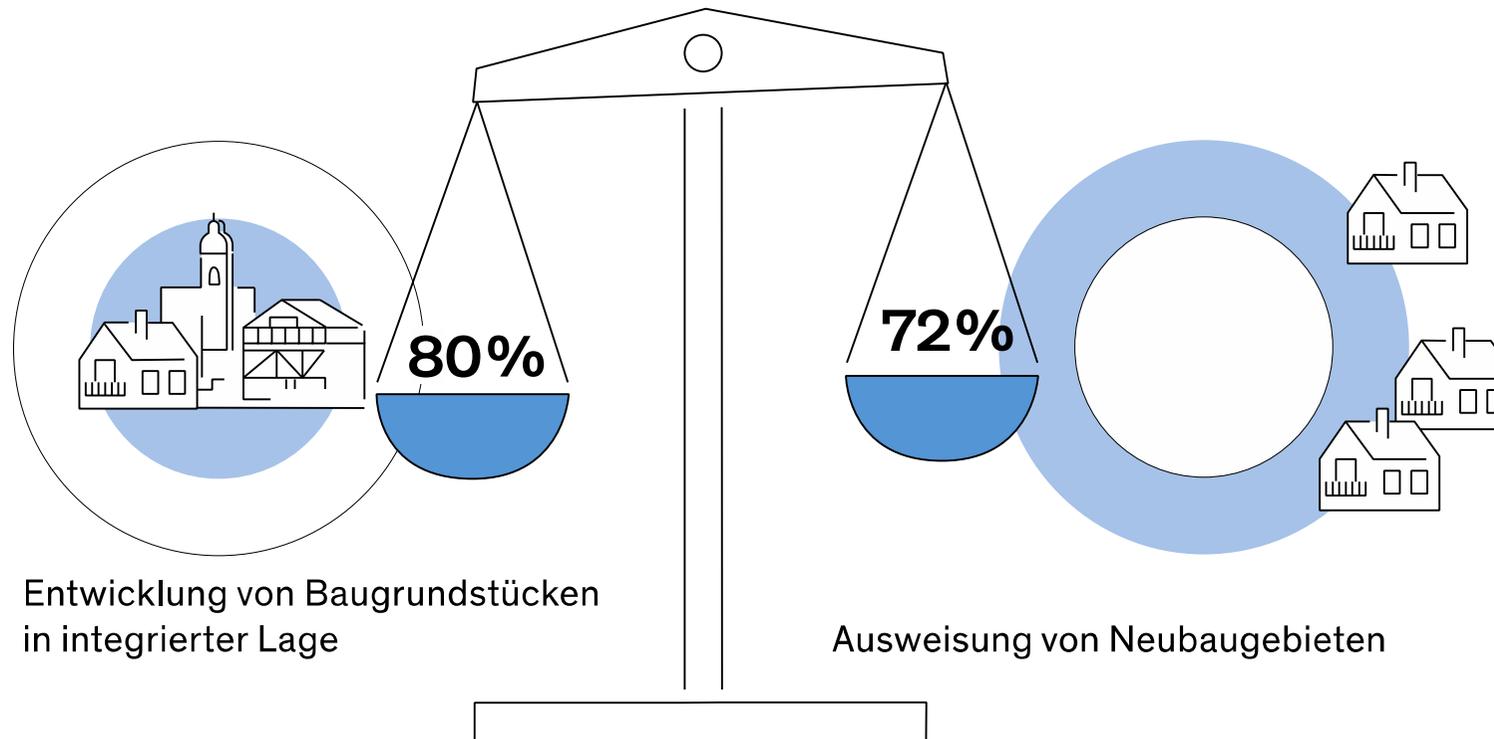


Fotos © Robert Schlaug, Klaus Leidorf

Kein deutlicher Vorrang für Innenentwicklung

Ergebnisse der **Kommunalumfrage** zum Baukulturbericht

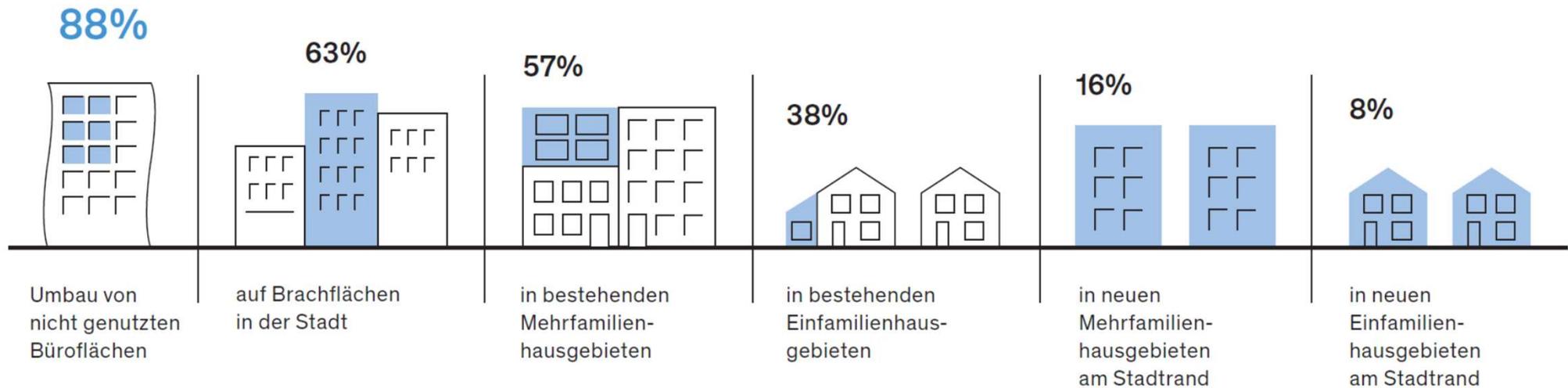
Als Ziele im Bereich Planen und Bauen geben die befragten Kommunen an:



Wo sollten neue Wohnungen geschaffen werden?

Quelle: Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht 2024/25

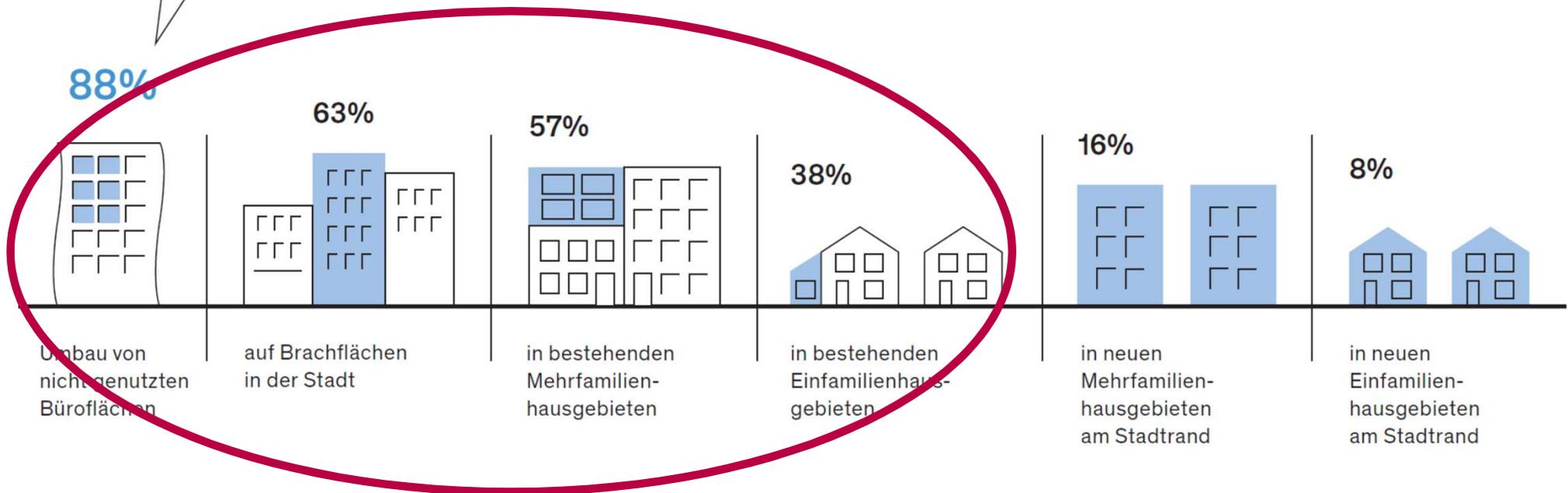
88% der Befragten sind der Ansicht, dass neue Wohnungen durch den Umbau von nicht genutzten Büroflächen geschaffen werden sollten.



Wo sollten neue Wohnungen geschaffen werden?

Quelle: Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht 2024/25

88% der Befragten sind der Ansicht, dass neue Wohnungen durch den Umbau von nicht genutzten Büroflächen geschaffen werden sollten.



Baukulturelle Sukzession

Gebiet – Siedlung - Quartier

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



Pilotengasse Wien, Photo: Hausmann, Büro Krischanitz



Schottenhöfe, Erfurt, Osterwold, © Schmidt Architekten

Das Potential der Einfamilienhäuser entdecken

Thesenpapier von Prof. Thomas Auer und Prof. Andreas Hild

TU München

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

Architektur,
Technik

Stadt,
Landschaft

Kolumnen,
Features

Foto-Essay

marlowes,

Vom Schmuttelkind zum Hoffnungsträger

28. März 2023 von [Andreas Hild und Thomas Auer](#)



Bild: Christian Holl



Aktuelle Termine

4. Juli – 28. Juli
Sols vivants

Lebendige Böden, Fundament der Natur in der Stadt
Projekte von Agence Ter Grüne Ökosysteme in der Stadt, bioklimatisch wirksame öffentliche Flächen, Parks und...

4. Juli, 18:00 – 20:00
Zirkeltraining Wohnen

Wohnen ist heute ein hochrelevantes und viel diskutiertes Thema der Gesellschaft, der Politik und der Wissenschaften: als existenzielles Grundbedürfnis und alltägliche...

4. Juli, 18:00
Architektur der 1980er Jahre in Frankfurt am Main

Expertengespräch des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz

[Datenschutzerklärung](#)

„Aus eins mach zwei“

Vom Ein- zum Zweifamilienhaus. Beispiel aus dem Ostallgäu.

SoHo Architektur, Memmingen

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



Innenentwicklung – Potenzial Aufstockung

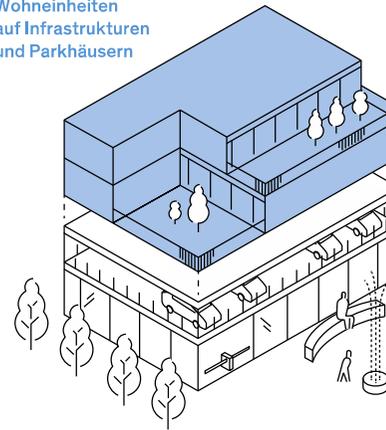
Innerstädtische Wohnraumpotenziale in Deutschland

bauKULTUR

BUNDESSTIFTUNG

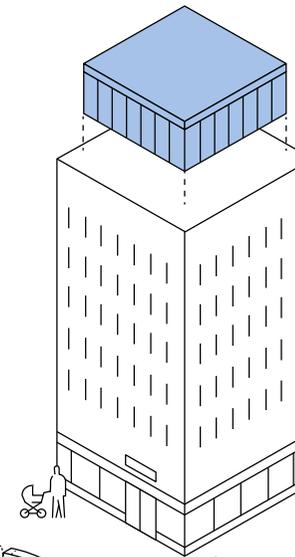


20.000
Wohneinheiten
auf Infrastrukturen
und Parkhäusern

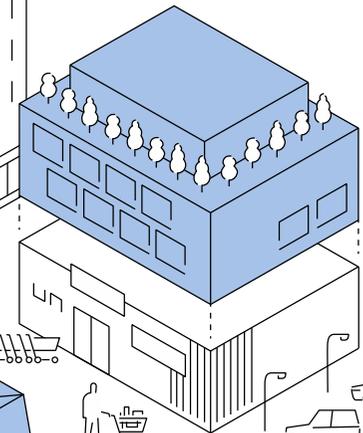


Insgesamt
ca. 2,4 Mio.
zusätzliche Wohneinheiten
durch Aufstockung

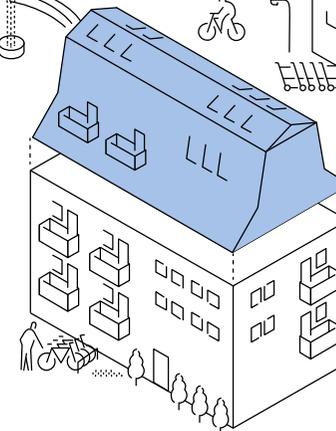
560.000
Wohneinheiten
auf Büro- und Ver-
waltungsgebäuden



400.000
Wohneinheiten
auf Einzelhandel



1,1–1,5 Mio.
Wohneinheiten
auf Wohngebäuden
der 1950er–1980er

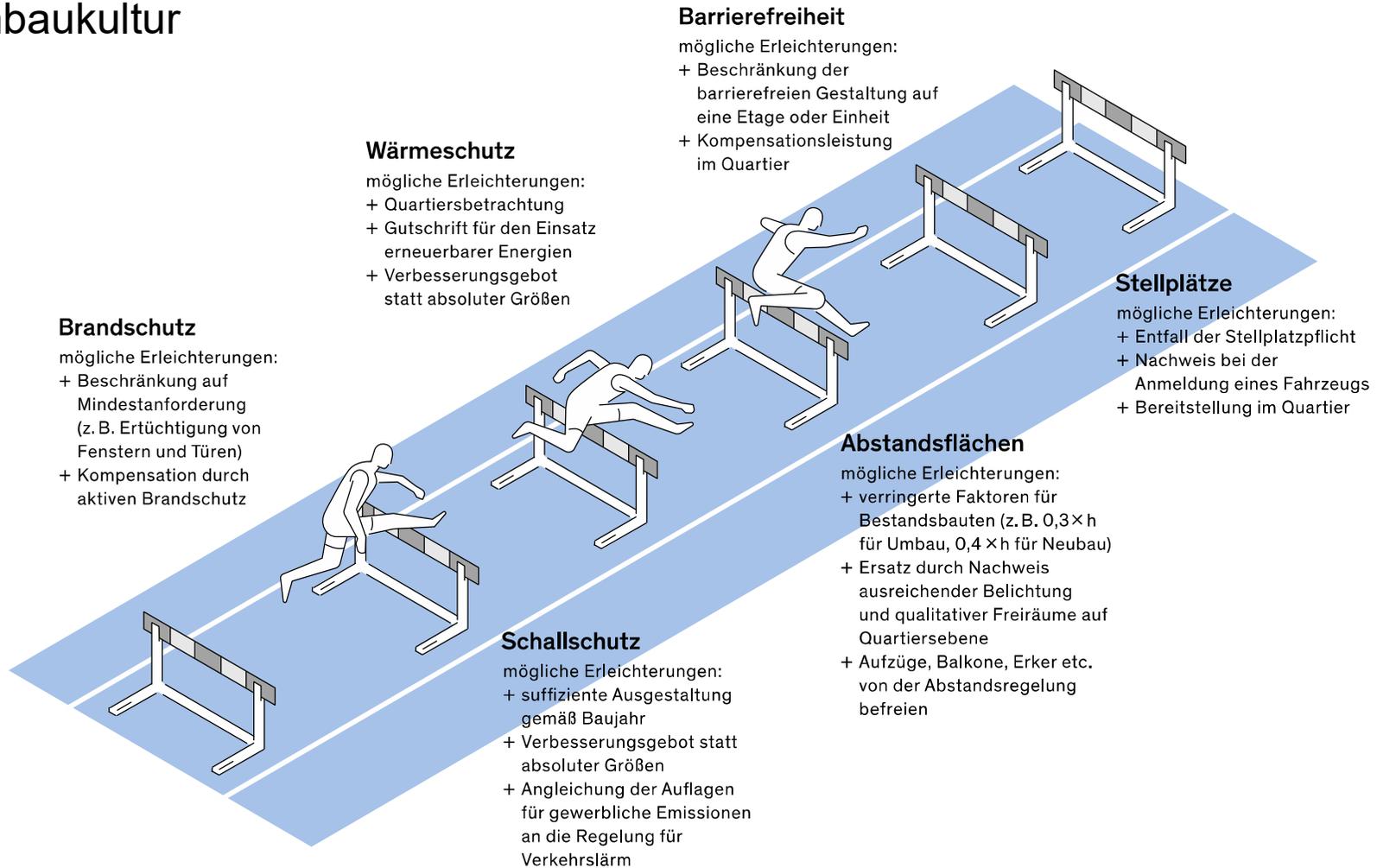


„Big Six“ für die neue Umbauordnung

bauKULTUR

BUNDESSTIFTUNG

Hürden der Umbaukultur



Reduzierte Eingriffe für kostengünstige Lösungen

Entwicklung der ehemaligen Samtweberei, Krefeld (NRW)

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



Fotos: © Bundesstiftung Baukultur, Fotograf: Andreas Meichsner

Deutscher Bauherrenpreis 2018

UMNUTZUNG FÜR DAS WOHNEN

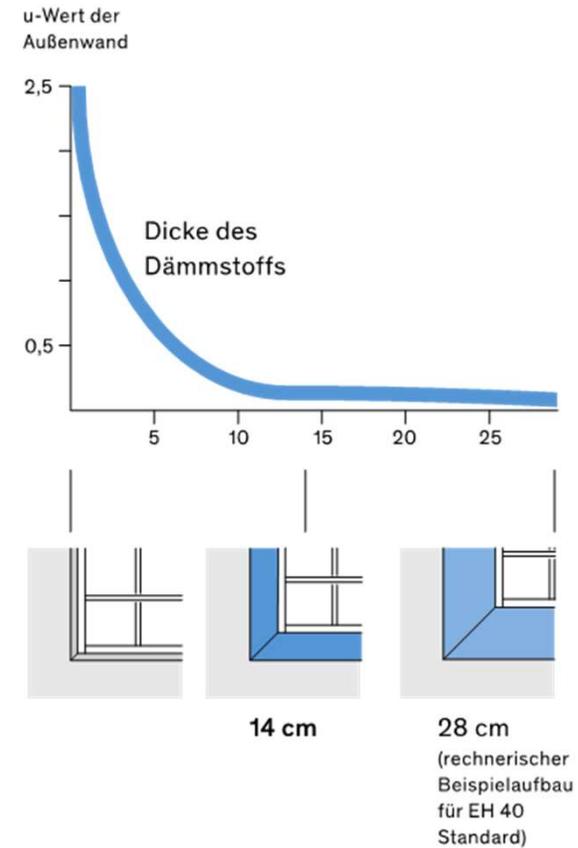
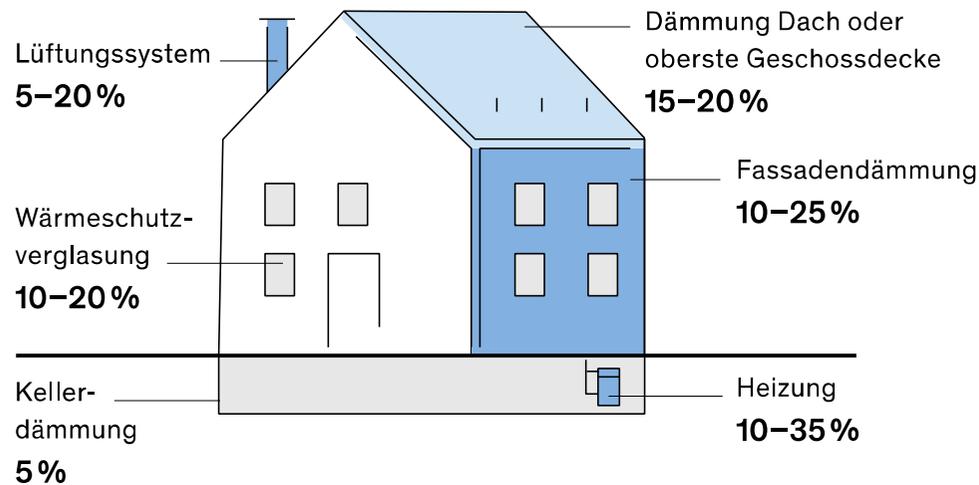
Preisträger: ‚Living Circle‘, Düsseldorf

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



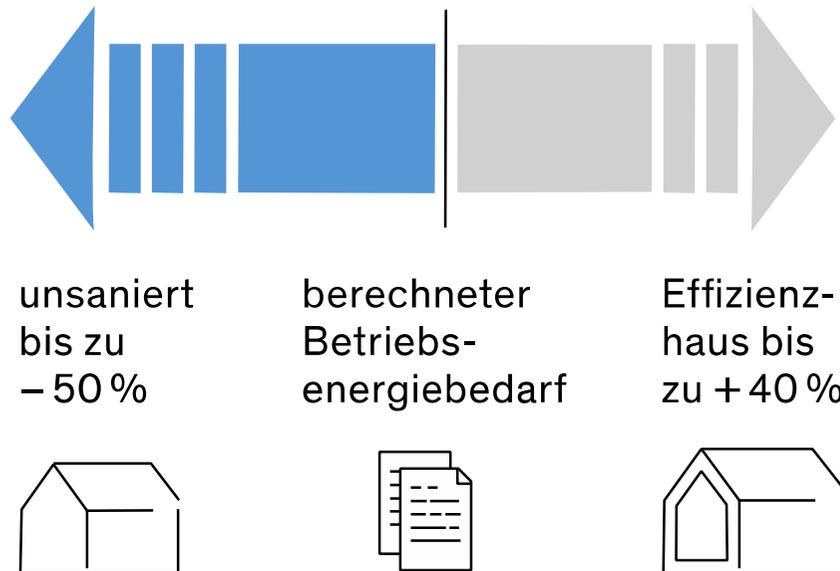
Einsparpotenzial durch energetische Sanierung

Mögliche Energieersparnis durch verschiedene Maßnahmen im Rahmen einer Sanierung



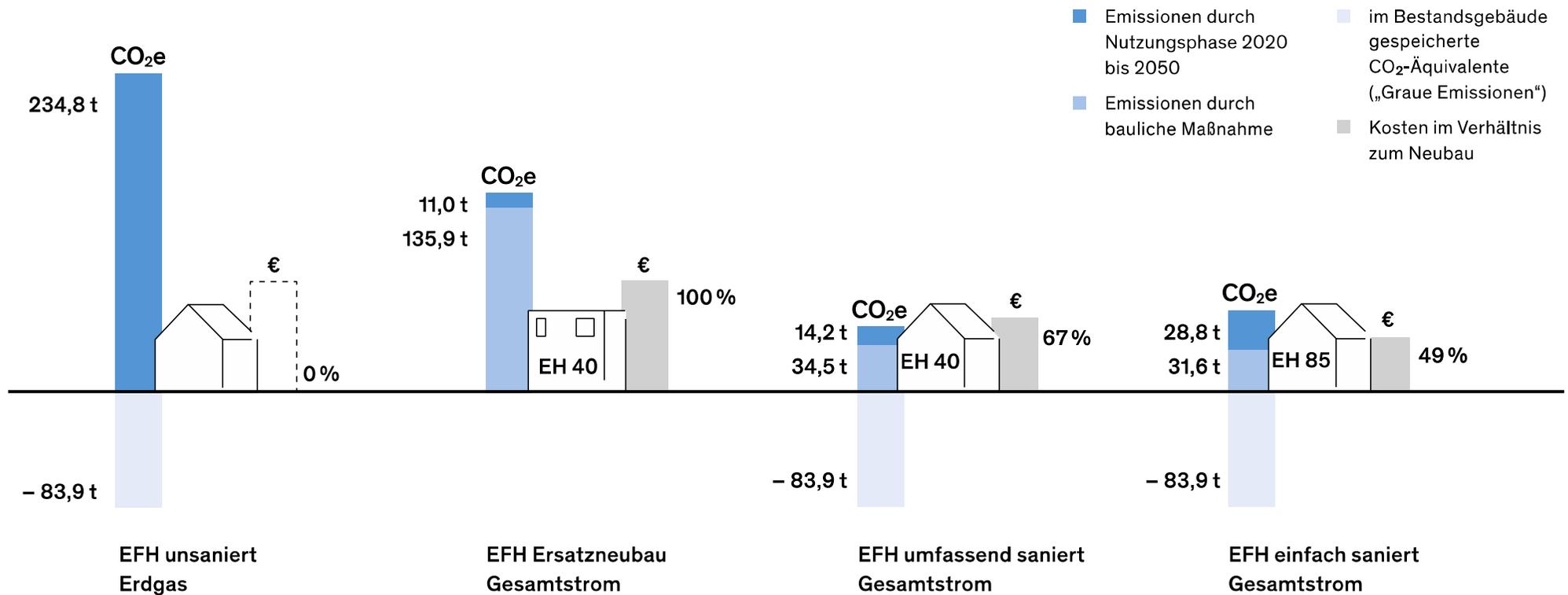
Die Performance Gap

Sparsamkeit – höherer Verbrauch



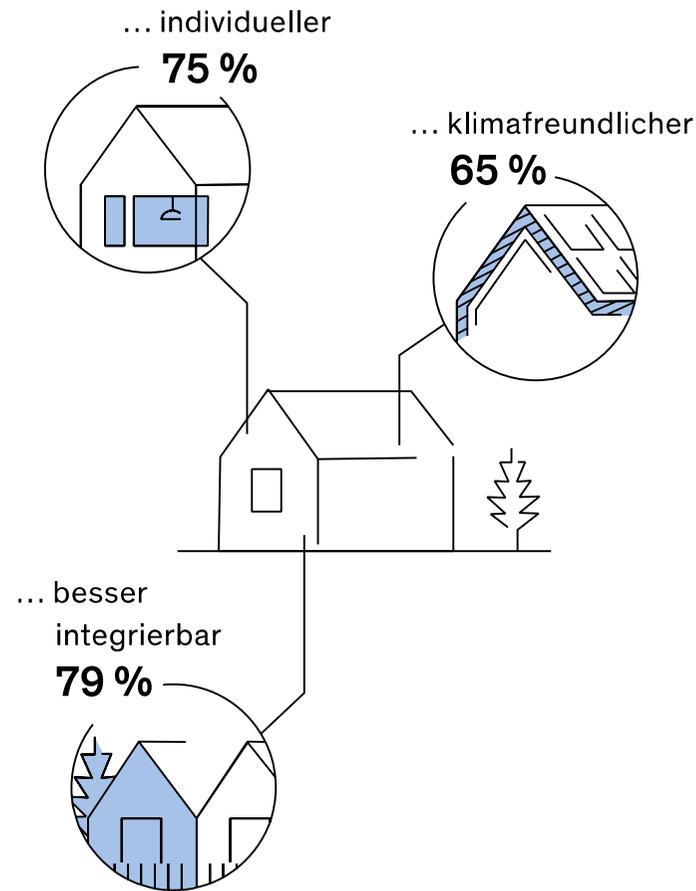
Sanierung schlägt (Ersatz-)Neubau!

Vergleich des CO₂e- Fußabdrucks eines Einfamilienhauses bis 2050



Hohes Vertrauen in Umbau

Ergebnisse der **Bevölkerungsbefragung** zum Baukulturbericht

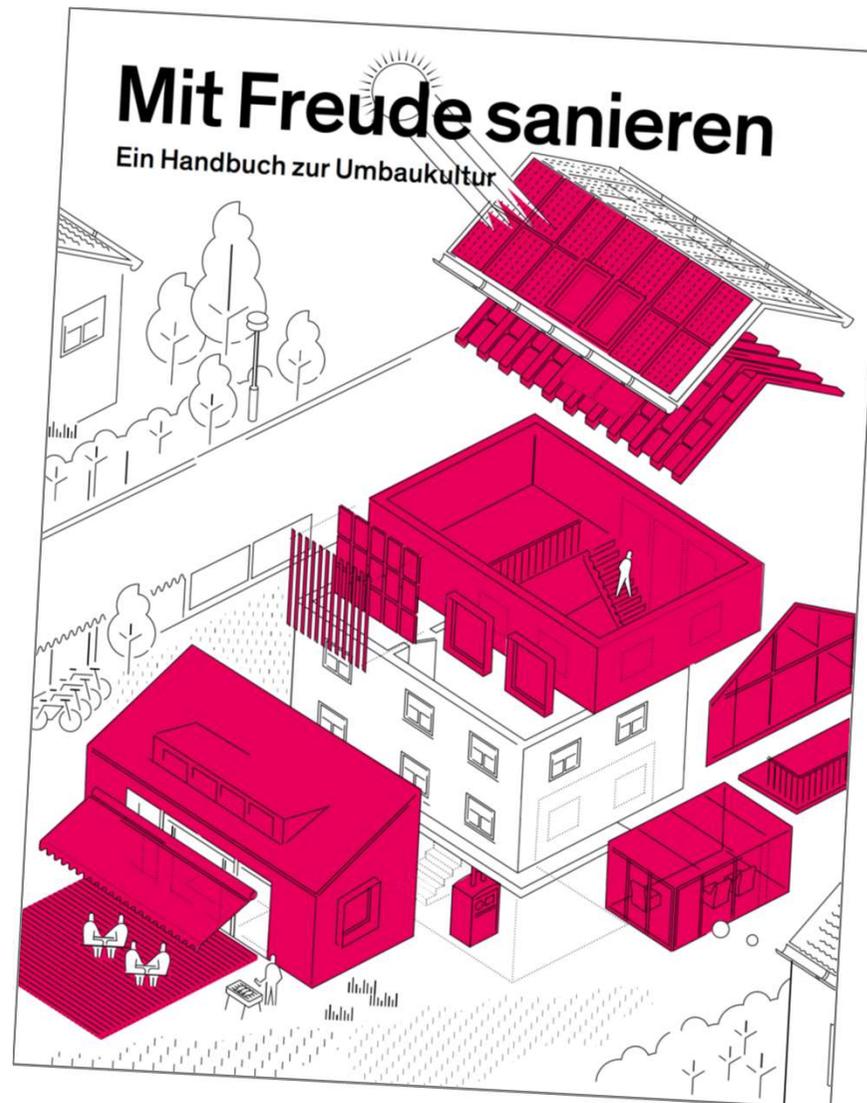


Im Gegensatz zu Neubau
empfindet die Bevölkerung
Umbau als ...

Handbuch zum Umbau

Titel **Das Haus 2020/21:**

- Behutsam erneuern
- Alt & Neu kombiniert
- Charmant verjüngt
- Das Gute bewahren
- Fachwerk bewahren
- Beherzt Umbauen
- Mit Freude sanieren



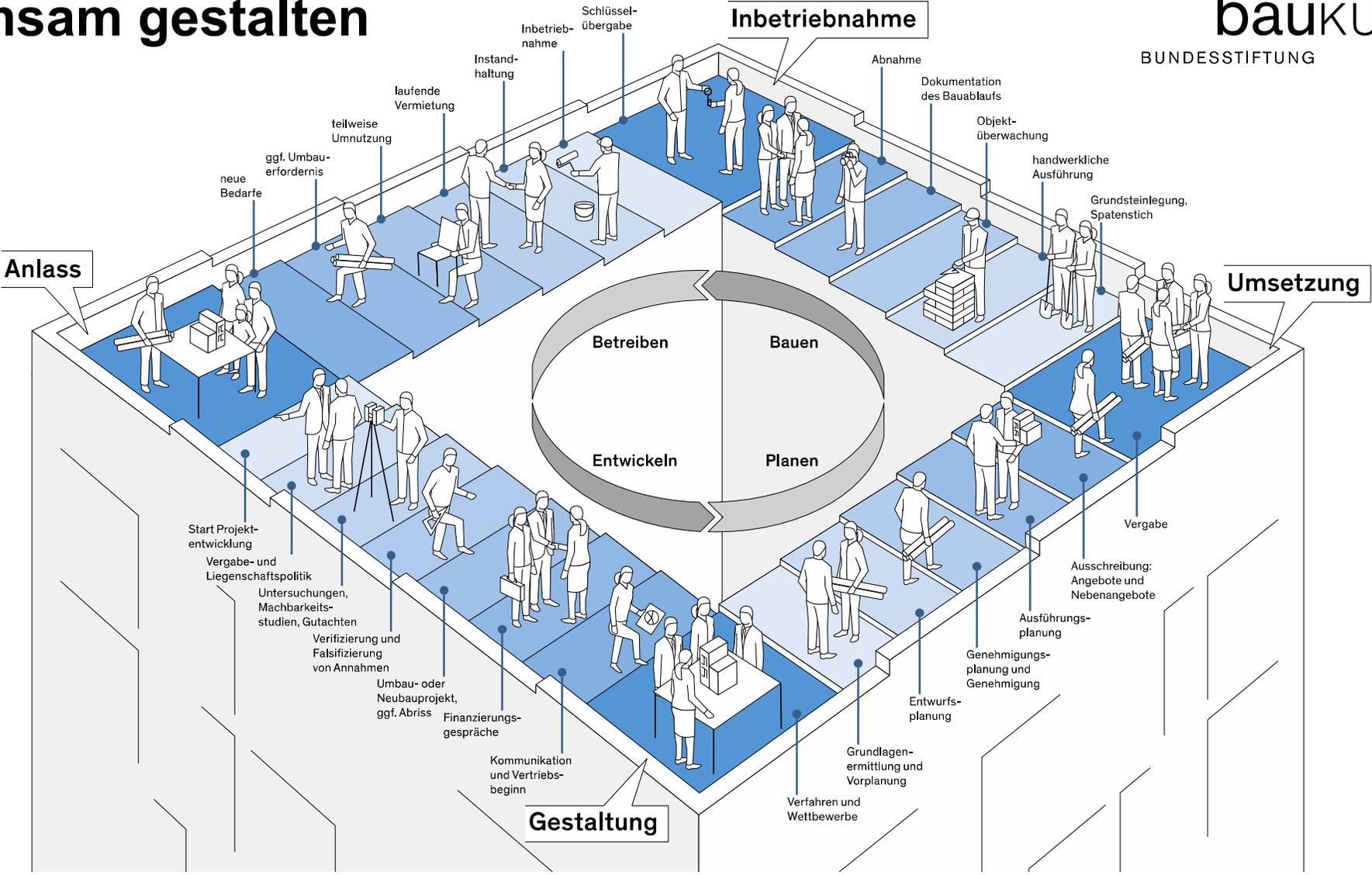
bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



Gemeinsam gestalten

bauKULTUR

BUNDESSTIFTUNG



Grafik: © Bundesstiftung Baukultur, Design: Erfurth Kluger Infografiker

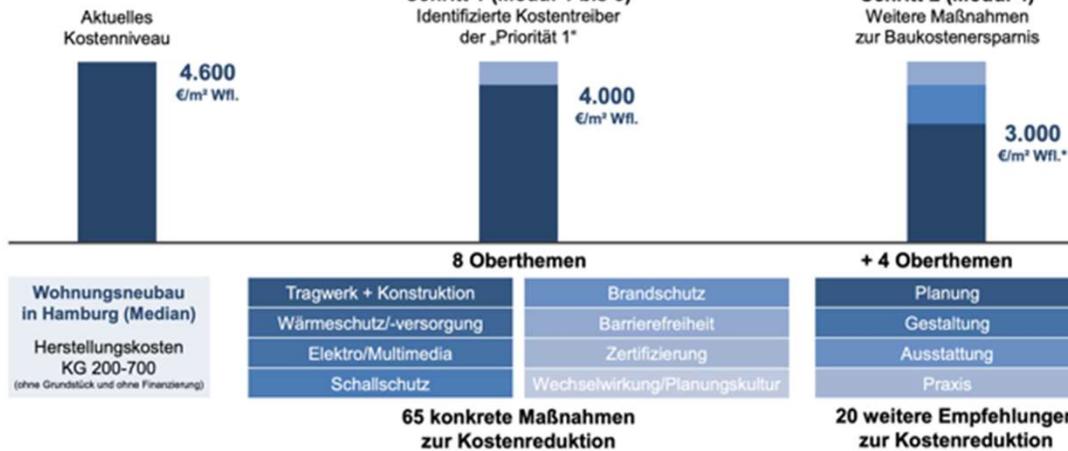
Kosten sparen ohne Qualitätsverlust

Hamburg Standard der Initiative kostenreduziertes Bauen

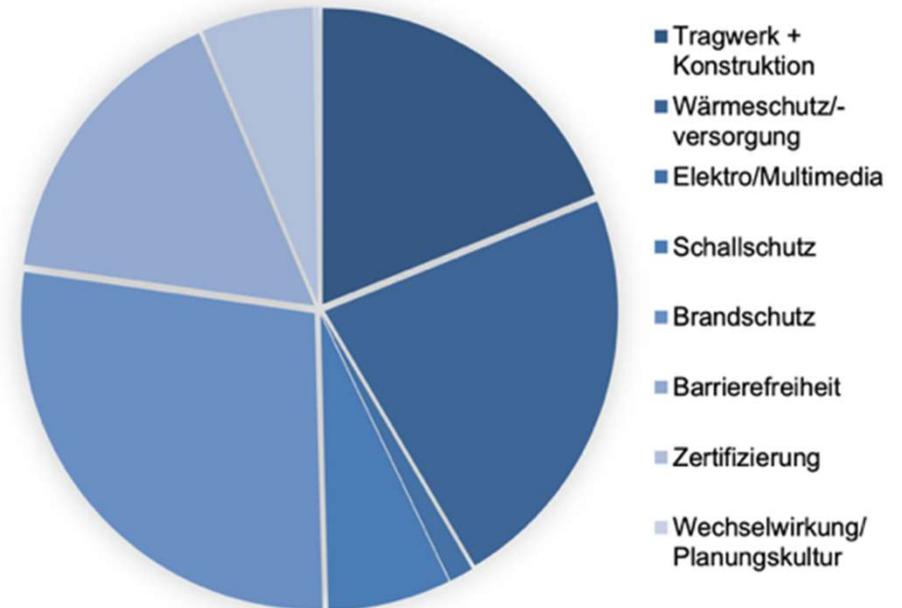


Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostensparnissen

Praxispotenzial



Kosteneinsparpotenzial identifizierter Kostentreiber „Priorität 1“ (max.); Zuordnung nach Oberthemen



Kosten sparen ohne Qualitätsverlust

Hamburg Standard der Initiative kostenreduziertes Bauen

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



Kosten sparen ohne Qualitätsverlust

Pilotprojekt Hamburg Standard: Wilhelmsburger Rathausviertel

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



Gebäudetyp E - Pilotprojekt

Haus fast ohne Heizung, Ingolstadt

2022–2025, nbundm*

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



Gebäudetyp E - Pilotprojekt

Das große kleine Haus, Kreativquartier, München

2025 (im Bau), Arge Teleinternetcafé und bogevischs buero

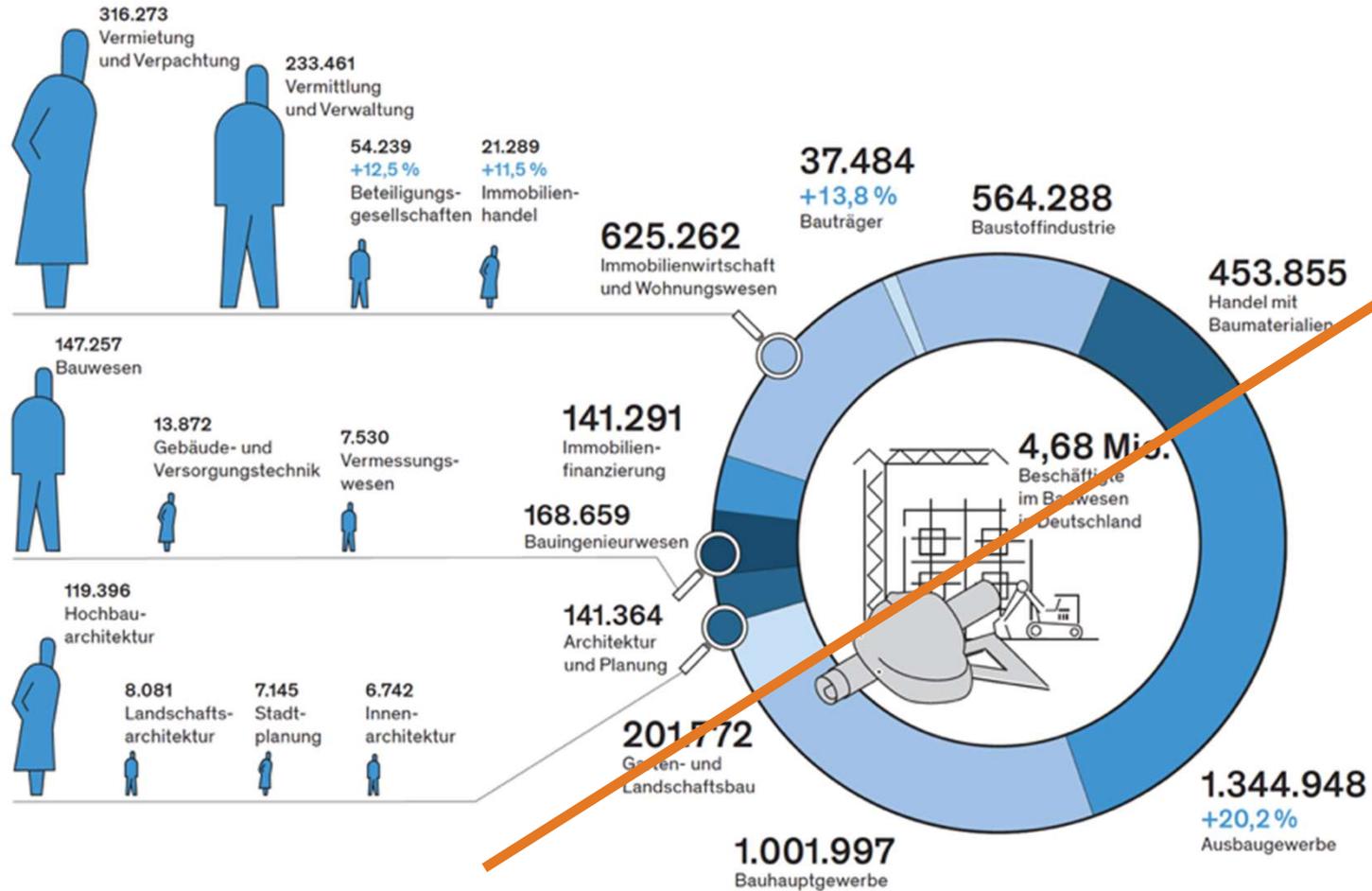


Arbeitgeber Bauen

bauKULTUR

BUNDESSTIFTUNG

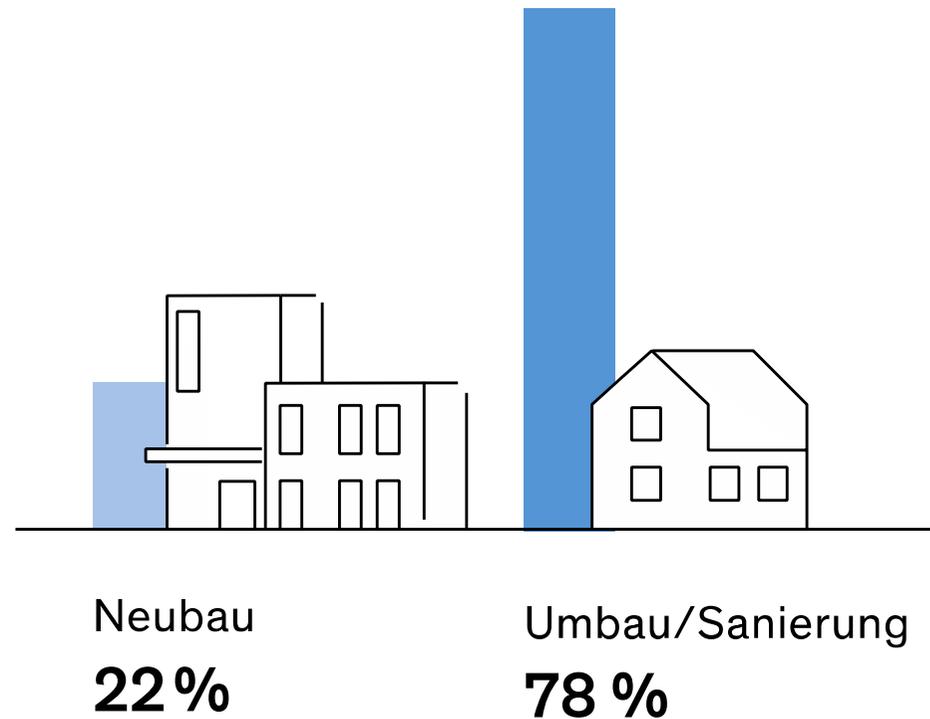
Gesamtbeschäftigte ausgewählter Berufe des Planens und Bauens in Deutschland 2022 und Anstieg ausgewählter Berufsgruppen im Vergleich zu 2021



Handwerk bevorzugt den Umbau

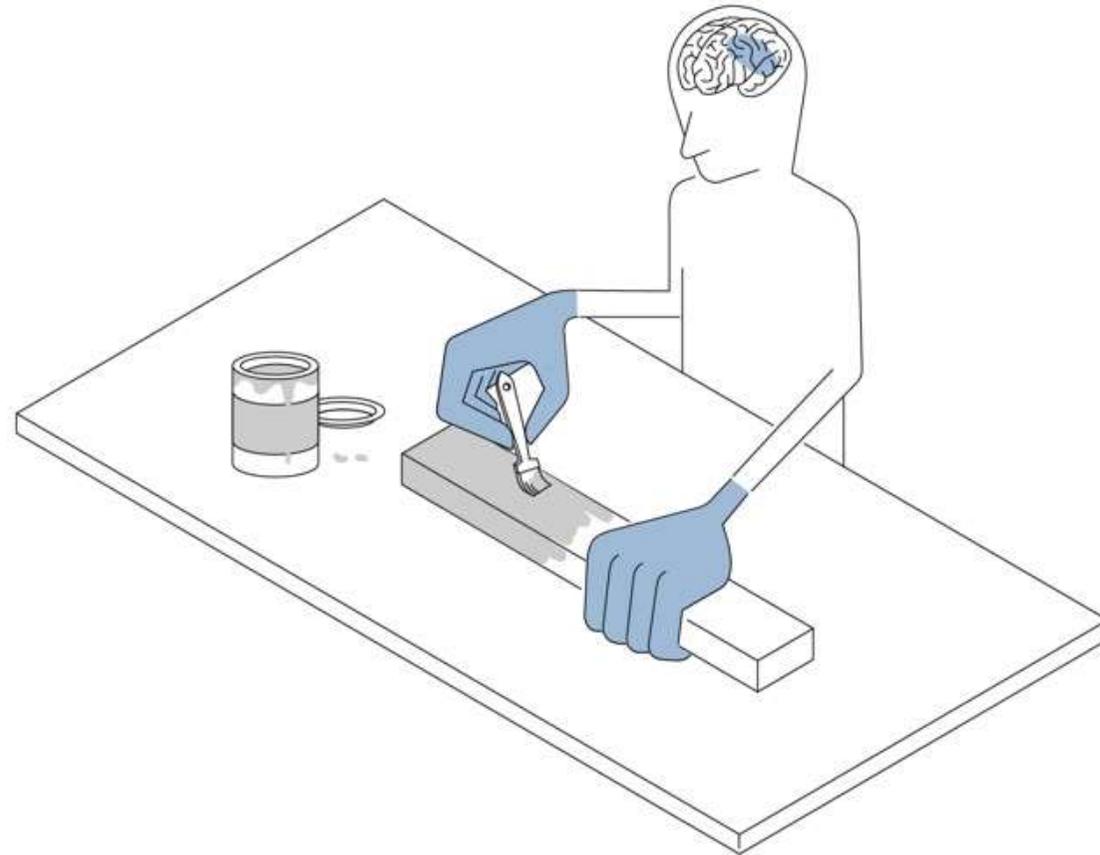
Ergebnisse der Umfrage im Handwerk zum Baukulturbericht

Auf welcher Baustelle arbeiten Sie lieber?



So viel Gehirnkraft liegt in den Händen

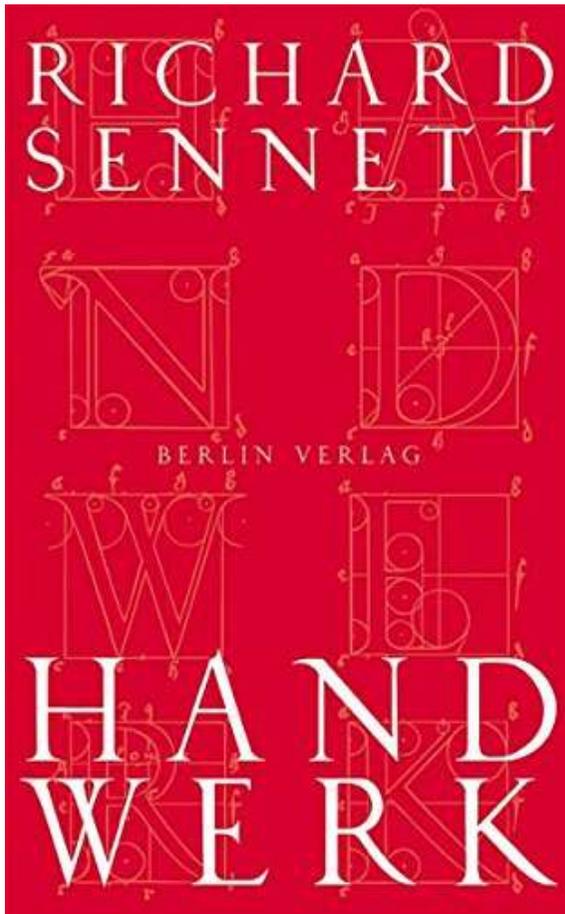
Ein Drittel des für Motorik und Sensorik des Körpers zuständigen Gehirnareals wird für die Hände benötigt.



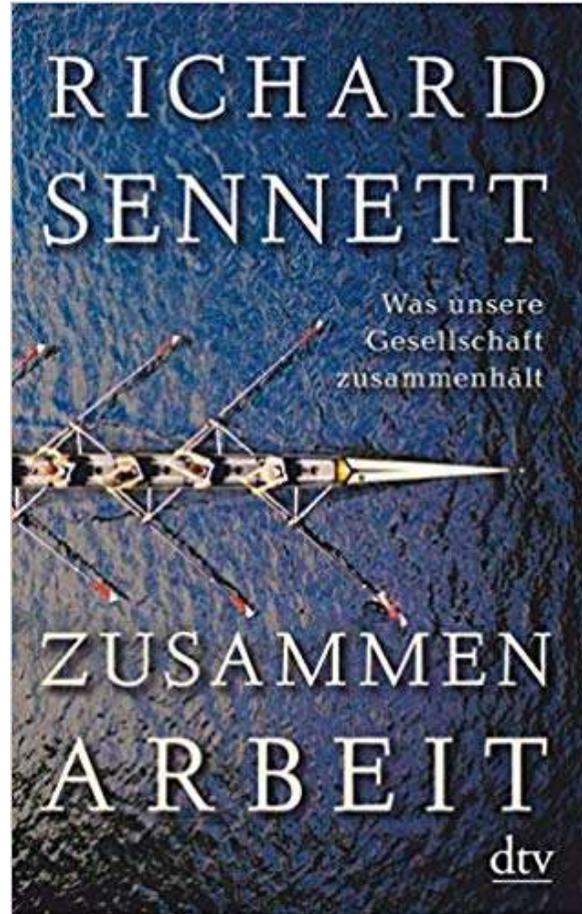
Trilogie zu Zusammenarbeit und Zusammenhalt

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

2008



2012



2018

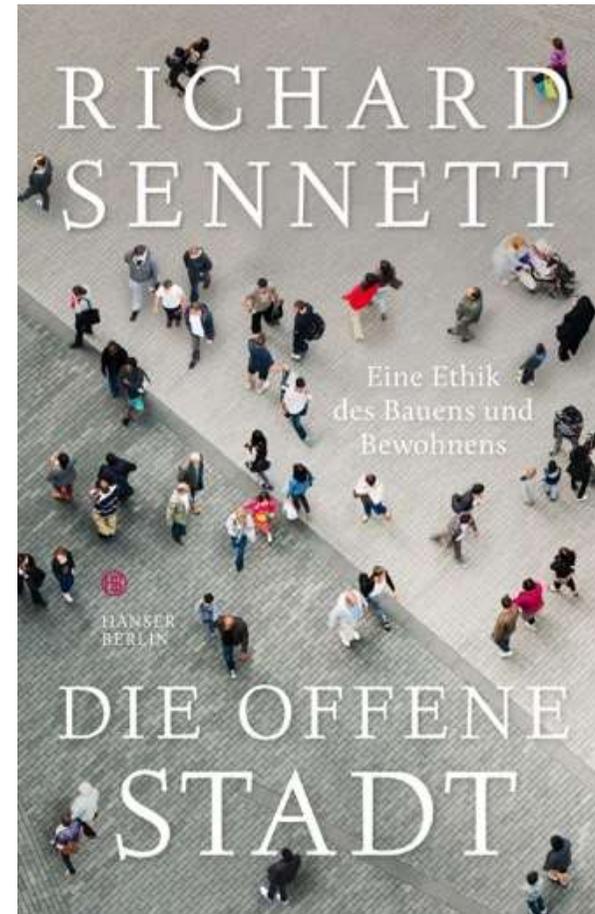
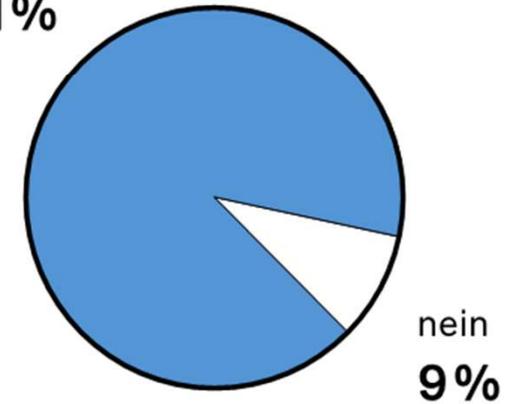


Foto: LAIF

Das Imageproblem des Handwerks lösen

Sollten die Themen Erhalt und Umbau von Bauwerken sowie gute Gestaltung Bestandteil einer überbetrieblichen Ausbildung sein?

ja
91%



Wodurch lässt, sich Ihrer Meinung nach, die Attraktivität des Handwerksberufs steigern?



Forschungshäuser “Einfach Bauen”

Forschungsprojekt „Einfach Bauen“ der TU München, Bad Aibling, 2020

Florian Nagler Architekten/Transsolar Thomas Auer Energietechnik GmbH; Bauherr: B&O

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



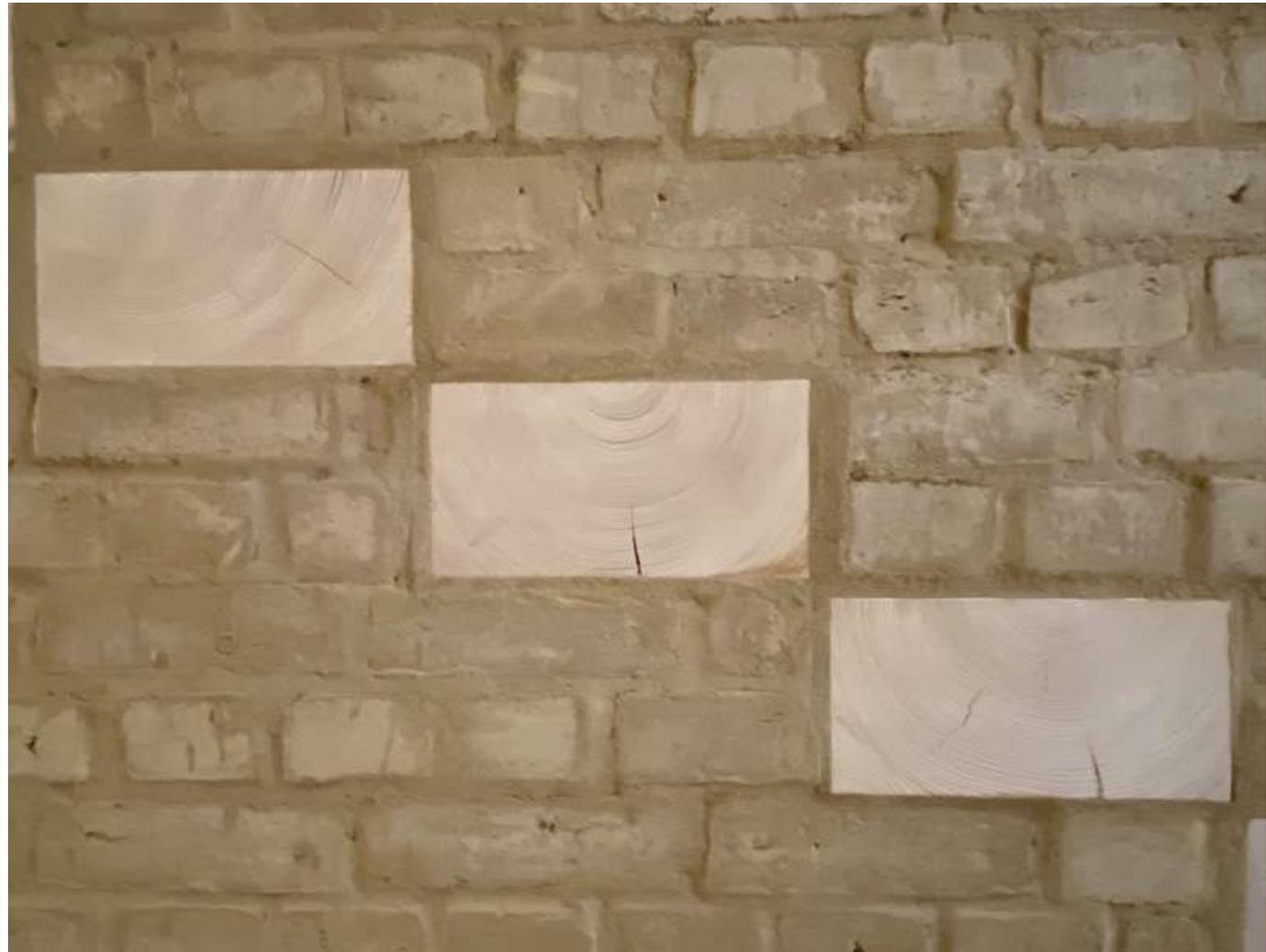
Quelle: Bundesstiftung Baukultur und Nagler Architekten

Einfach = robust und kosteneffizient

Forschungshäuser in Bad Aibling – Einfach bauen

2018-2020; Florian Nagler Architekten





Verantwortungsübernahme

Unterschrift



X

.....

Einfach Bauen – Verankerung am Ort

Forschungshäuser in Bad Aibling

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



Genossenschaftlicher Holzbau

Genossenschaftliches Wohnhaus, Bad Aibling, 2022



- Holzmassivbau mit Erschließungskern aus Stahlbeton
- Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss, kann mit Eingangsbereich zum Veranstaltungsraum erweitert werden
- Low-Tech-Ansatz und kurze Bauzeit von sechs Monaten durch hohen Vorfertigungsgrad

Architektur: Florian Nagler Architekten

Bauherr: Wogeno

Fotos: PK. Odessa, Lanz, Schels

B&O Fertigteilwerk in Frankfurt/Oder

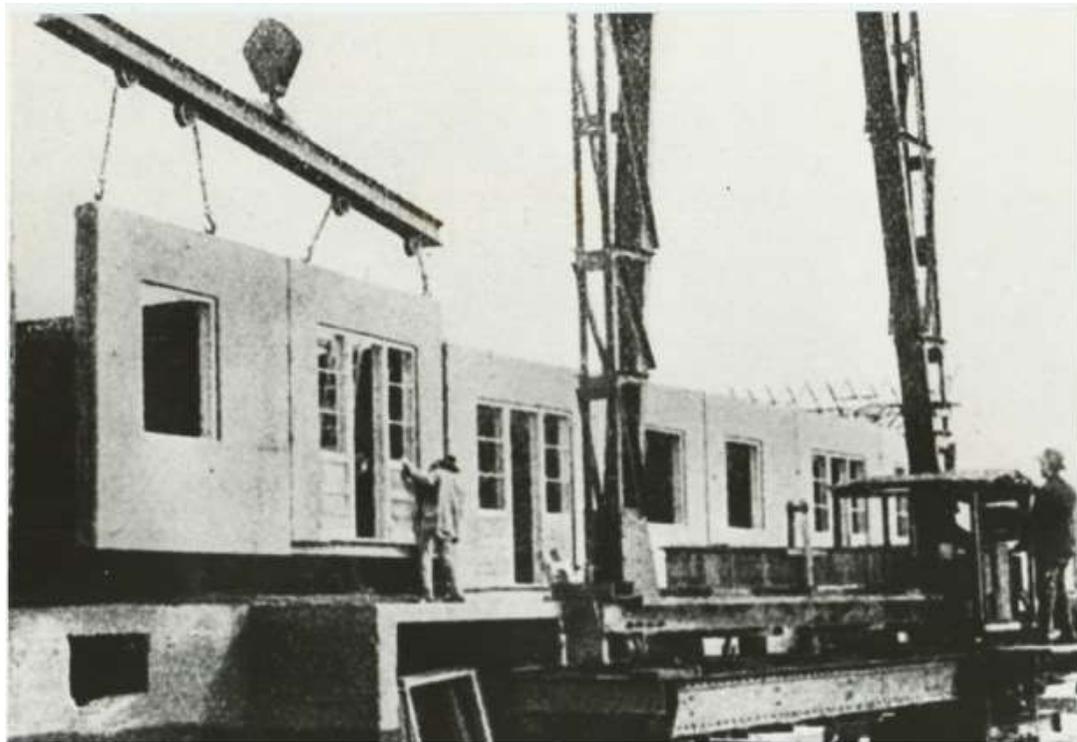
bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



Serielles Bauen: 1. Plattenbausiedlung

1930, Splanemann-Siedlung, Berlin

Planer: Primke und Goettel mit Martin Wagner, damalige Stadtbaurat von Berlin



Serielles Bauen in Holzbauweise

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

2016/17, Bremer Punkt, Bauherr: GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

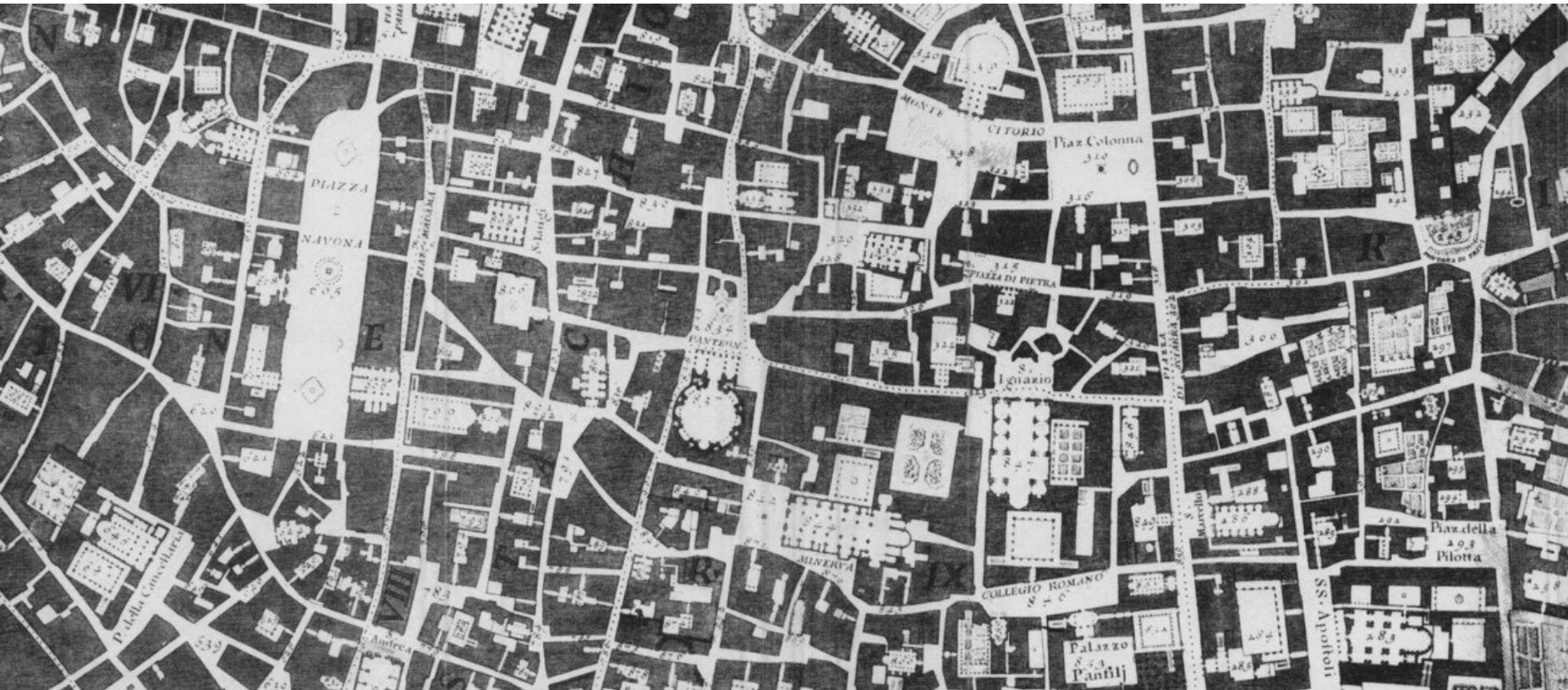
Entwurfsplanung: LIN Architekten Urbanisten; Ausführungsplanung: Karhs Architekten



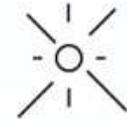
Städtebau: Zusammenwirken von Außen- und Innenräumen

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

Nuova pianta di Roma von Giambattista Nolli, 1749



Doppelt so breit, mehrfach so gut!



2 m

**Ab 400
Personen /
Stunde**

Beengter
Fußgängerverkehr.
Konflikte sind
schwer zu vermeiden

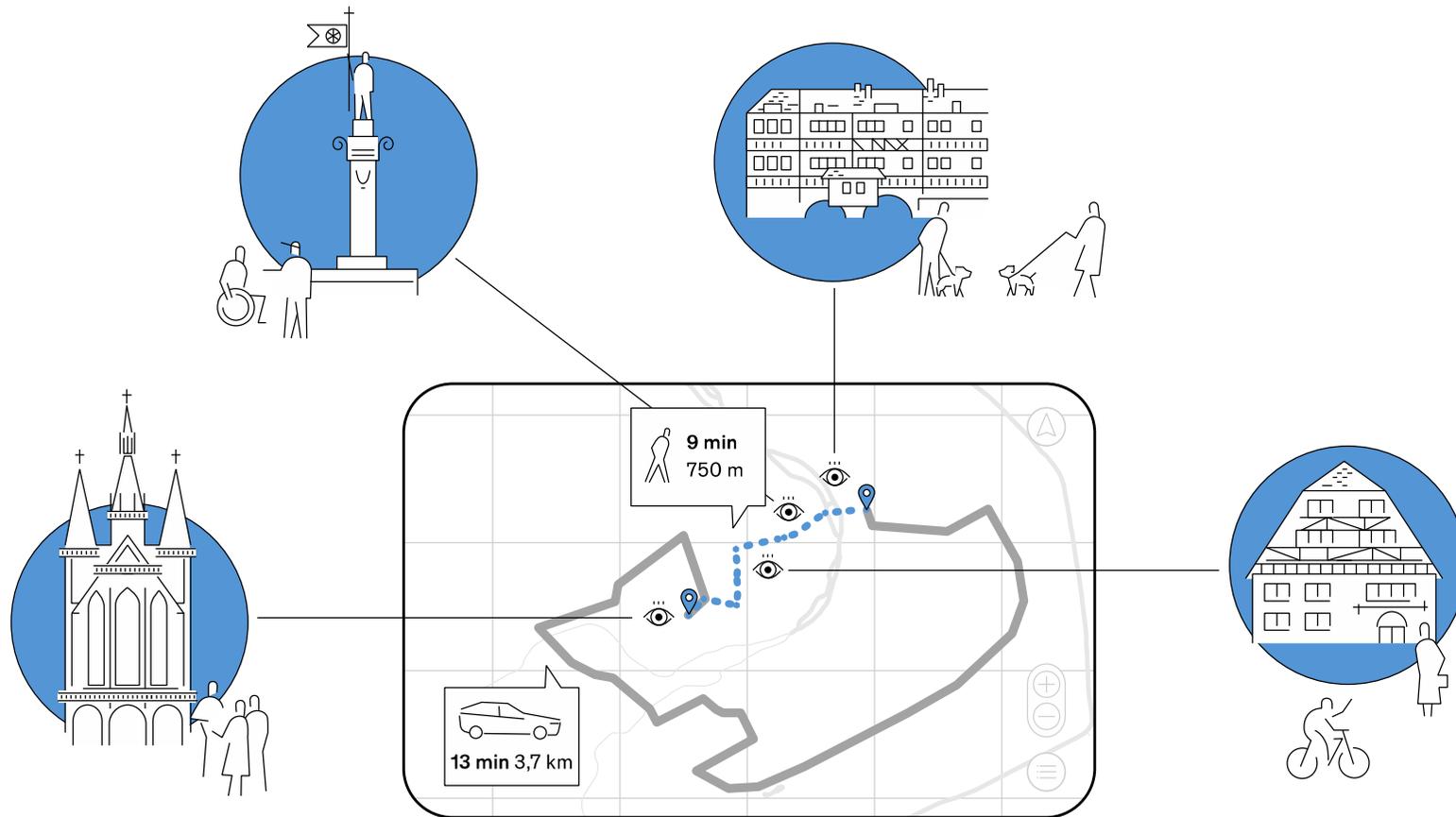


4 m

**Bis zu 1.500
Personen /
Stunde**

Bequemer
Fußgängerverkehr.
Kaum bis wenig
Konflikte zwischen
Fußgängern

Besser zu Fuß: Vom Wenigemarkt zum Domplatz in Erfurt



Attraktive öffentliche Räume schaffen Stadtleben

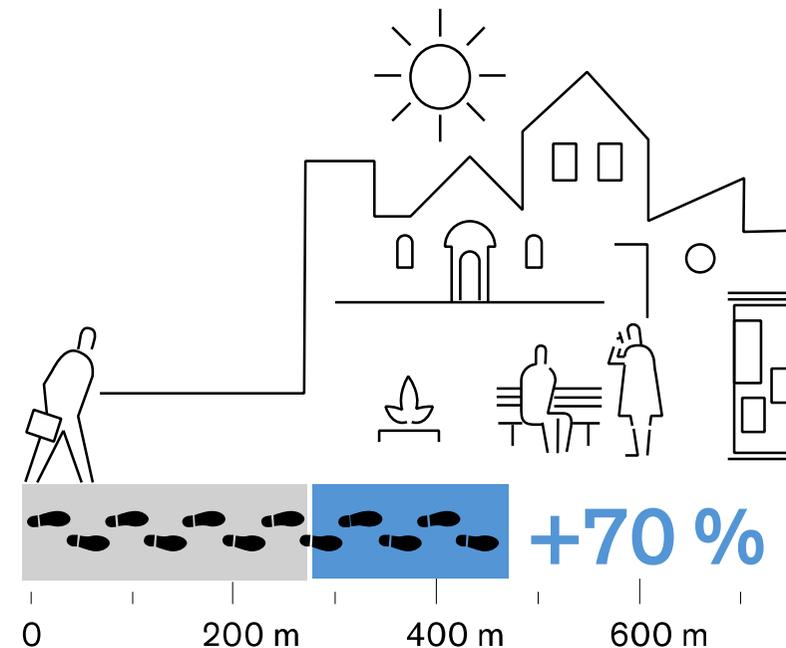


Öffentliche Räume – Umfeld ist entscheidend

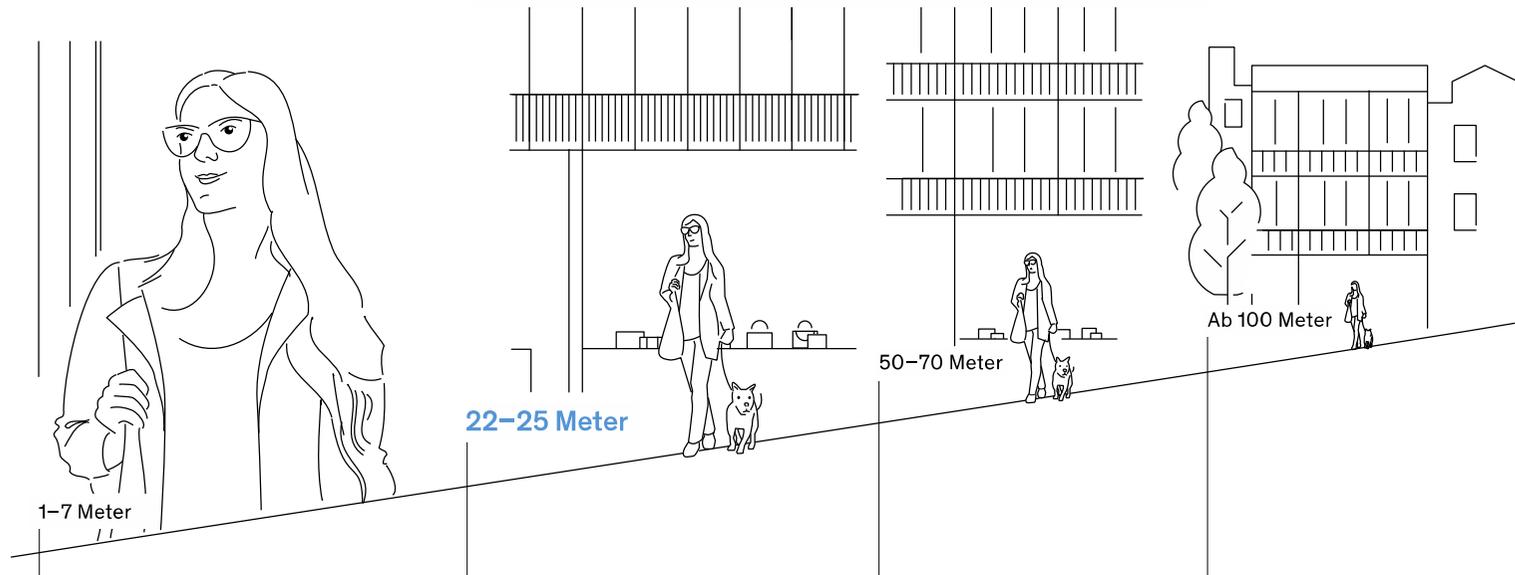
Ausdauer durch hochwertige Baukultur

Ein attraktives Umfeld steigert die Akzeptanz für längere Fußwege um bis zu 70 %.

Quelle: H. Knoflacher 1995



Öffentliche Räume uns Architektur wahrnehmen - Blickkontakt



1-7 Meter

Baukultur

Details wie Fenster, Türen und Fassadenelemente

Menschen

Alle Sinne sind aktiv und Details werden wahrgenommen. Austausch und Gespräche werden möglich. Je geringer die Distanz ist, umso intensiver kann die Kommunikation stattfinden.

22-25 Meter

Baukultur

Fassaden, Balkone und Erdgeschosse

Menschen

Das Erkennen von Emotionen wird ermöglicht, wie zum Beispiel Gesichtsausdruck und Gemütsbewegung. Leicht erhobene Stimmen werden gehört.

50-70 Meter

Baukultur

Gebäude, Volumen, Gliederung

Menschen

Charakteristische Bewegungen und Merkmale wie Geschlecht, Alter und Haarfarbe werden erkennbar und laute Hilfeschreie gehört.

Ab 100 Meter

Baukultur

Ensembles, Städtebau

Menschen

Bewegung und Körpersprache von Personen werden undeutlich wahrgenommen.

Stadtraum beleben

Aktivierung der Erdgeschosszonen durch Sondernutzungen

bauKULTUR

BUNDESSTIFTUNG



Umgestaltung Osterstraße, Hamburg

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

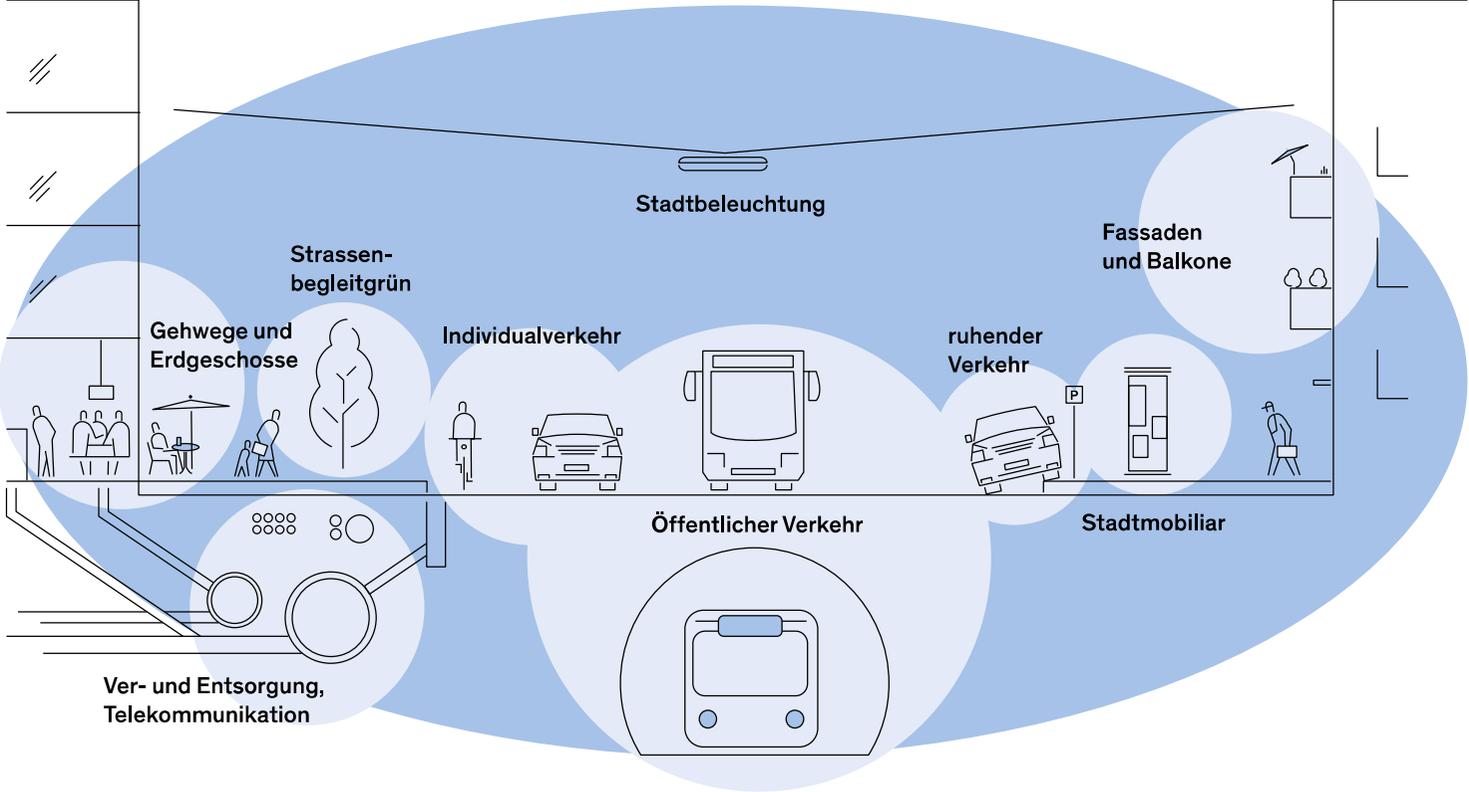


Fotos: © Christian Scheler für Argus Stadt- und Verkehrsplanung

Besser Zusammenarbeiten

Zuständigkeiten bereichsübergreifend koordinieren

Sektorales Denken aufbrechen
Zuständigkeiten im öffentlichen Raum



Kulturwerft Gollan, Lübeck

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

Eines der ältesten Industriegebiete Schleswig-Holsteins

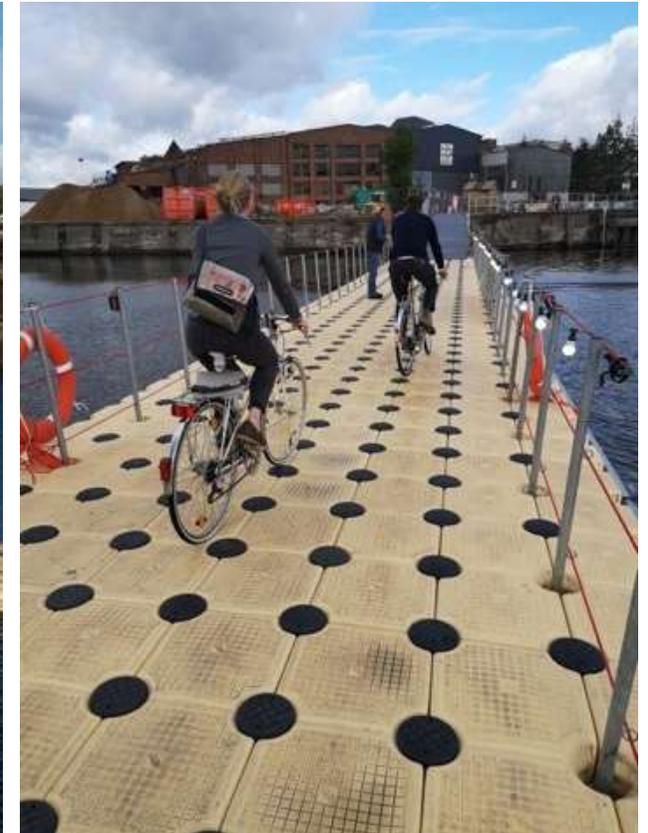


Foto: André

Brückenschlag für neue Wegeräume

Wallhafen in Lübeck –

Planung und Bau: 2019, Bauherr: ArchitekturForum Lübeck e.V.
Planer: ArchitekturForum Lübeck e.V.



Landmühle Stephanskirchen – the Dorf to be

Baukulturpreis Baden-Württemberg_Finsterwalder Architekten

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



Gemeinschaftlich wohnen

Franklin Village, Mannheim, 2023

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



- Konzeptvergabe
- Holzrahmenkonstruktion mit Holz-Beton-Verbunddecken
- unterschiedliche Wohnungsgrößen und Angebote für eine lebendige Nachbarschaft
- Gemeinschaftshaus mit Küche, Dachterrasse, Co-Working-Space usw.

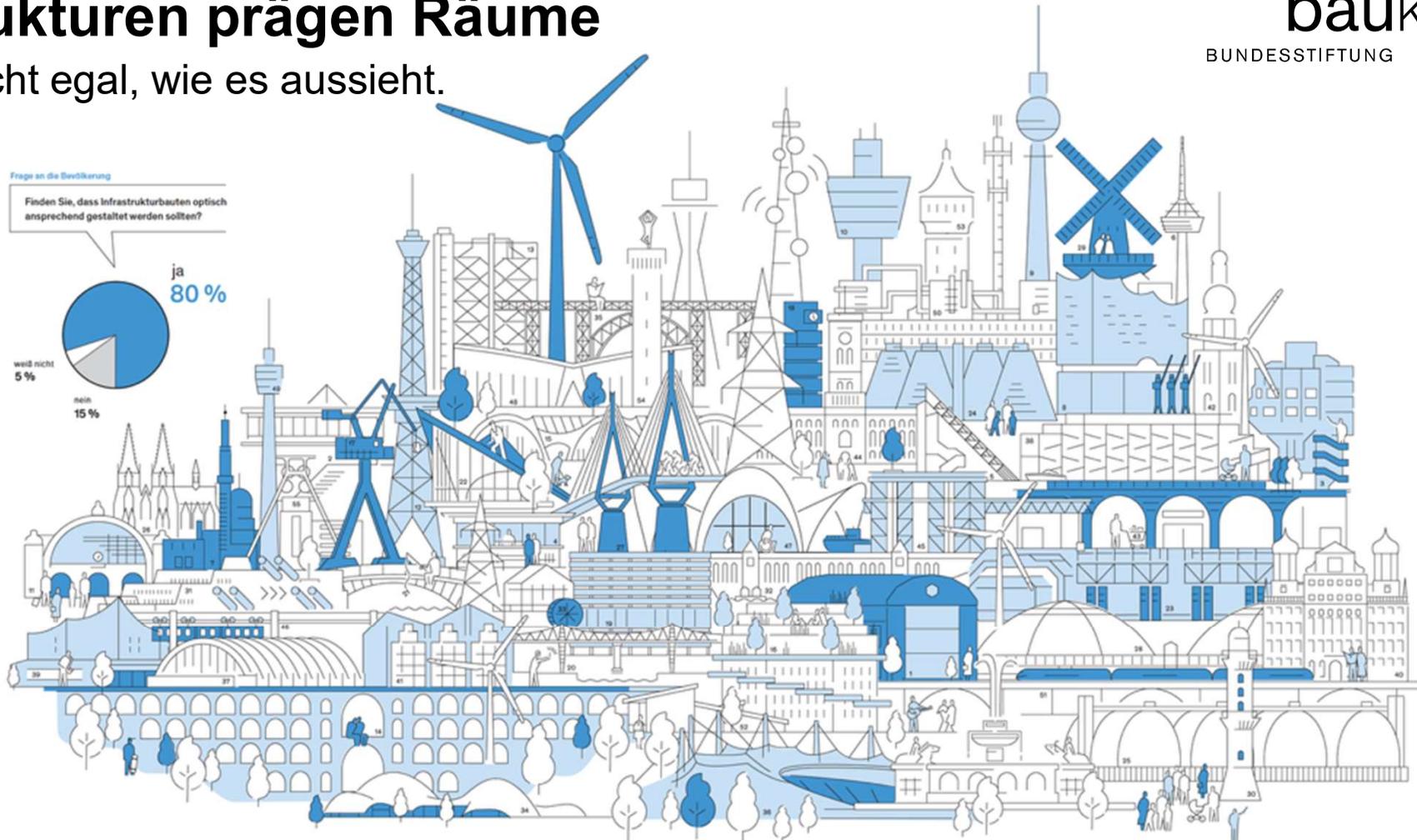
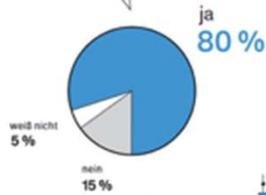
Bauherr: Innovation Group, Profund Bauträger und Projektentwicklung

Architektur: Sauerbruch Hutton

Infrastrukturen prägen Räume

... es ist nicht egal, wie es aussieht.

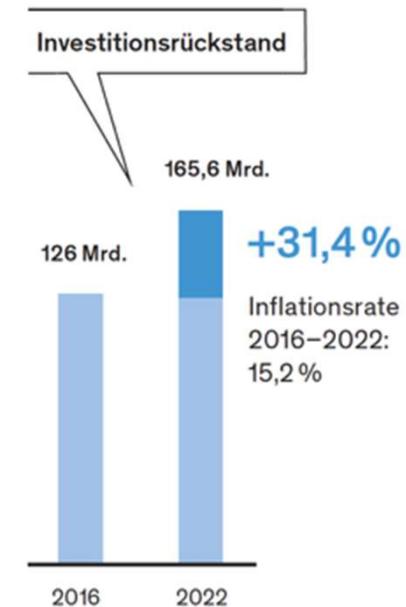
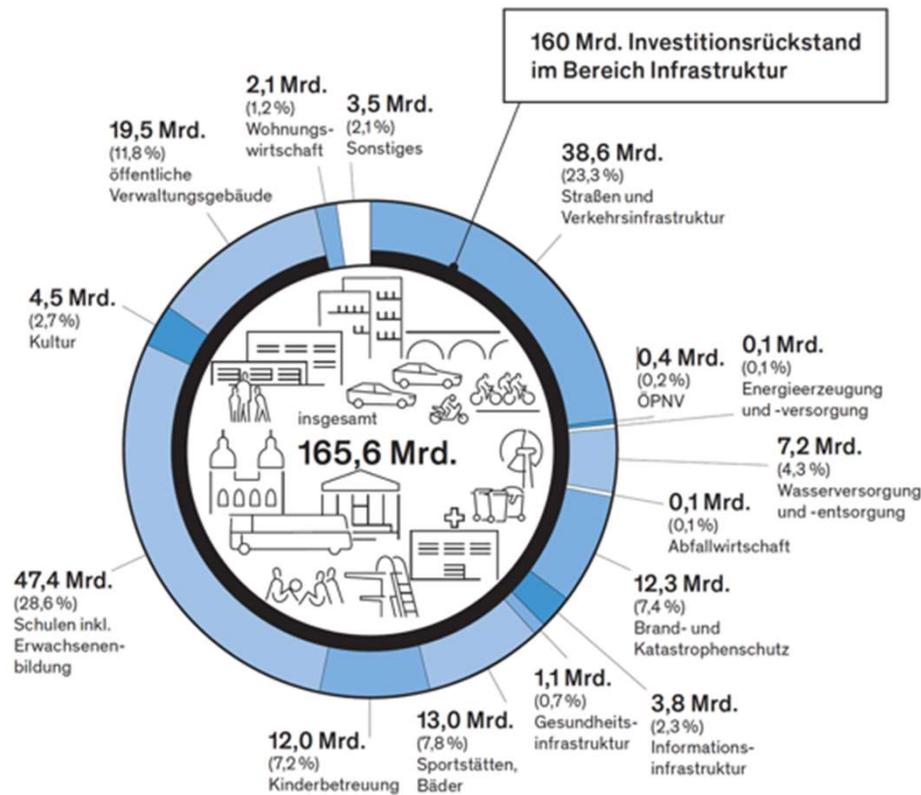
Frage an die Bevölkerung
Finden Sie, dass Infrastrukturbauten optisch ansprechend gestaltet werden sollten?



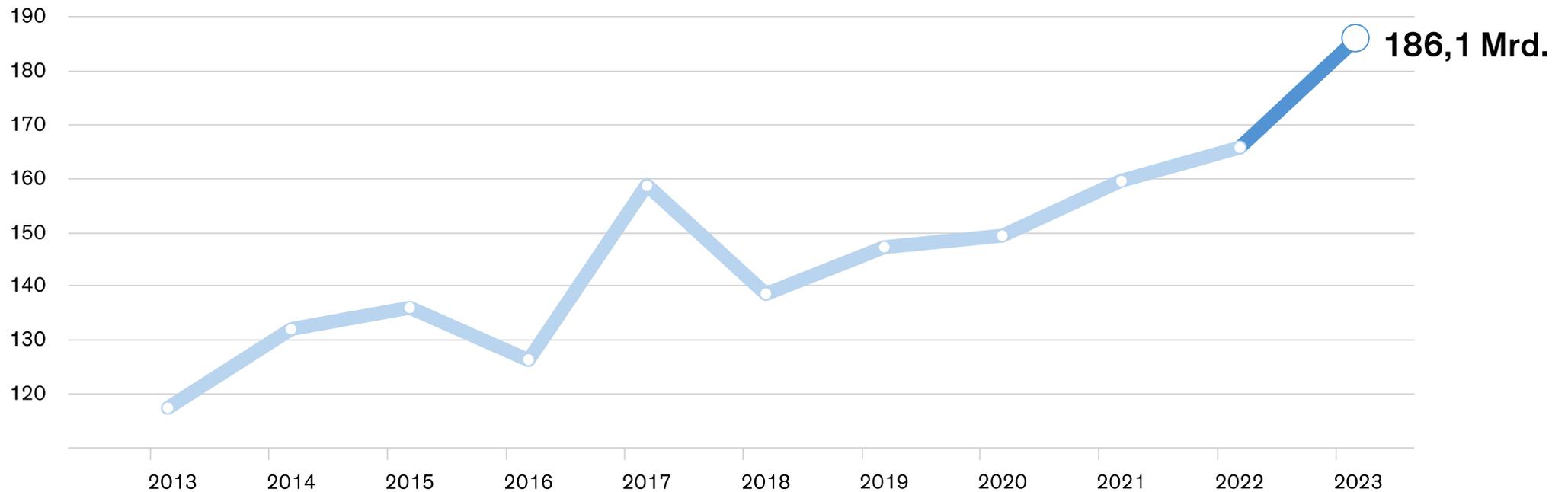
- | | | | | | | | |
|-------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|
| 1 AEG-Turbinehalle, Berlin | 8 Elbphilharmonie, Hamburg | 15 Großmarkt, Hamburg | 22 Hyperschale, Magdeburg | 29 Kriemhildmühle, Xanten | 36 Olympiastadion, München | 43 REWE Green Farming, Wiesbaden | 50 Universitätsklinikum, Aachen |
| 2 Bastel, Köln | 9 Fernsehturm, Berlin | 16 Flakurm N, Hamburg | 23 ICC, Berlin | 30 Leuchtturm, Rostock | 37 Paketposthalle, München | 44 Rotes Rathaus, Berlin | 51 Unstruttalbrücke, Karsdorf |
| 3 Bierpinsel, Berlin | 10 Flughafen Tegel, Berlin | 17 Hafenkran, Rostock | 24 Klenwerk Gut Großlappen, München | 31 Mäusebunker, Berlin | 38 Parkhaus Osterstraße, Hannover | 45 Schiffshebewerke, Niederfinow | 52 Vogelsangschule, Stuttgart |
| 4 Bundesböden, Bonn | 11 Hauptbahnhof, Frankfurt am Main | 18 Hauptfeuerwache, Fulda | 25 Klenwerk Köhlbrandhöft, Hamburg | 32 Mühnetalesperre, Soest | 39 Philharmonie, Berlin | 46 Schwebbahn, Wuppertal | 53 Wasserturm Nord, Halle (Saale) |
| 5 DURG Zentrale, Berlin | 12 Funkturm, Berlin | 19 Haus der Statistik, Berlin | 26 Dom, Köln | 33 Mühlenrad/Wambach, Schlangenbad | 40 Rathaus, Augsburg | 47 Seerose, Potsdam | 54 Wasserturm Rotherbuergsort, Hamburg |
| 6 Coloniaus, Köln | 13 Gasometer, Oberhausen | 20 Hochbrücke, Rendsburg | 27 Köhlbrandbrücke, Hamburg | 34 Muthalle, Mannheim | 41 Rathaus, Mainz | 48 Sendehalle Europe 1, Überherrn | 55 Zeche Zollverein, Essen |
| 7 Dampfmaschinenhaus, Potsdam | 14 Göltzschtalbrücke, Netzschkau | 21 Hohe Brücke Charlottenburg, Berlin | 28 Kohrabitzikus, Leipzig | 35 Müngstener Brücke, Solingen | 42 Reinoldikirche, Dortmund | 49 SWR Fernsehturm, Stuttgart | |

Baukultur mitdenken bei notwendigen Sanierungen

Wahrgenommener Investitionsrückstand der Kommunen in Deutschland in Euro 2022



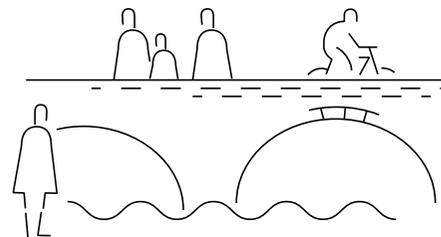
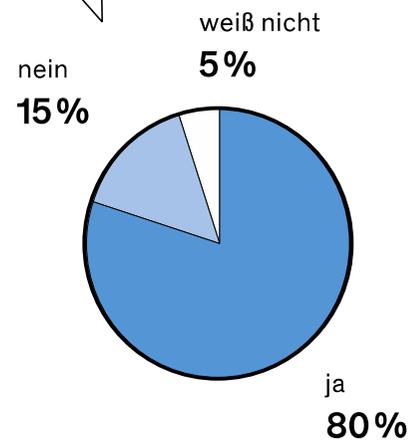
Wahrgenommener Investitionsrückstand der Kommunen 2013–2023



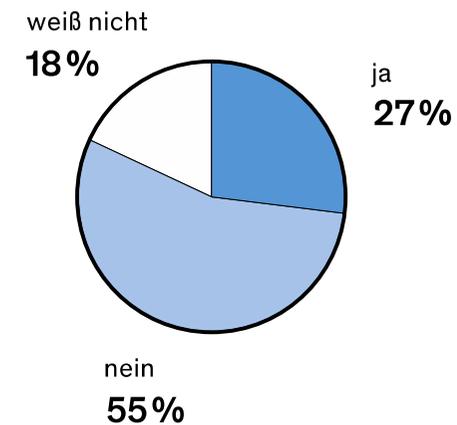
Auch Infrastruktur erhalten und gestalten!

Ergebnisse der **Bevölkerungsbefragung** zum Baukulturbericht

Finden Sie, dass Infrastrukturbauten optisch ansprechend gestaltet werden sollten?



Finden Sie, dass Infrastrukturbauten derzeit gut gestaltet sind?



Zwischen Denkmalschutz und Verkehrssicherheit vermitteln

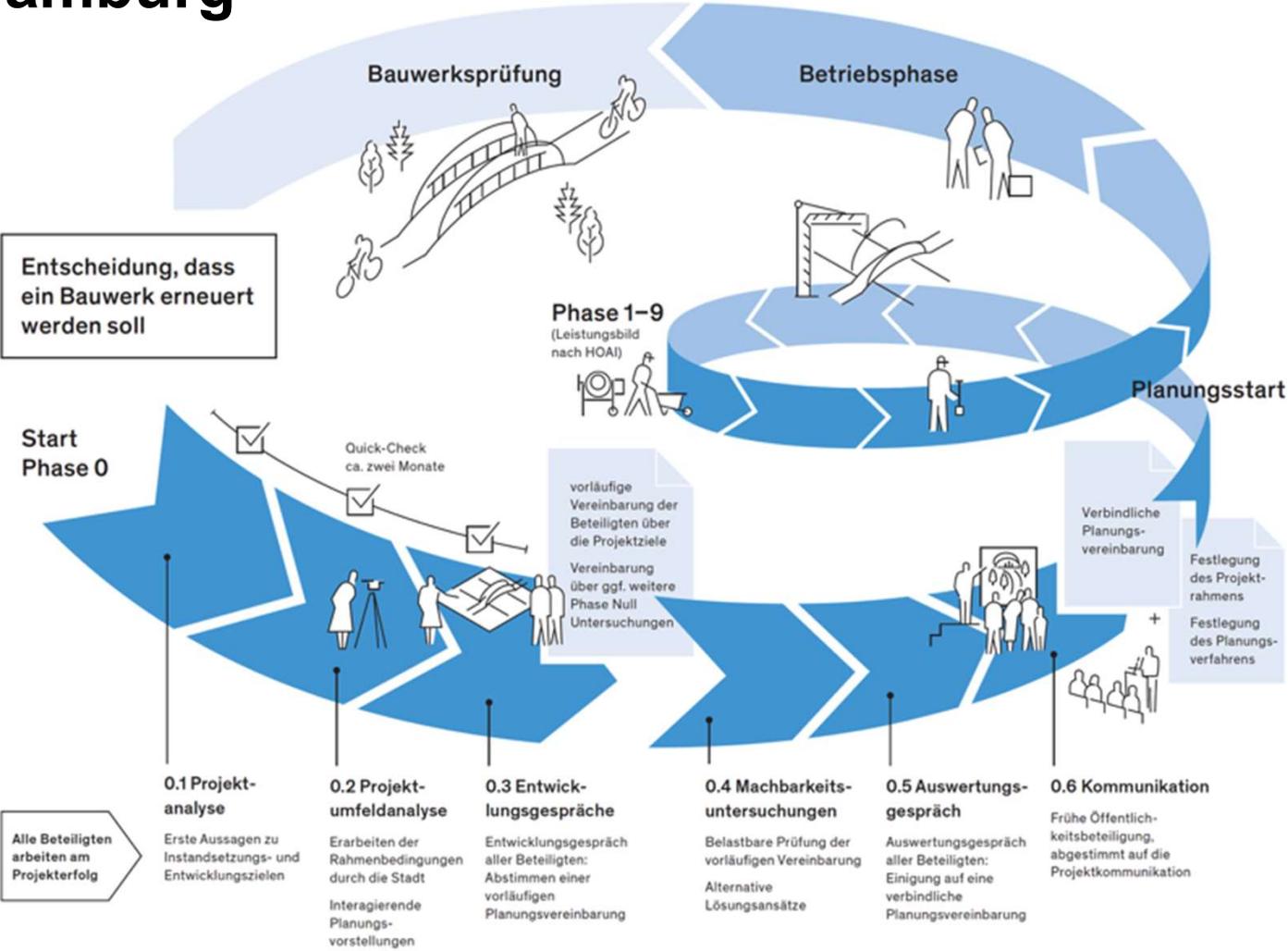
Eisenbahnbrücke Lange-Feld-Straße in Hannover

2011-2019; MKP – Marx Krontal Partner

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



Phase Null am Beispiel des Maßnahmenträgers DB InfraGO Hamburg



Grafik: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes; Quellen: Brückengipfel Hamburg, Bundesstiftung Baukultur

Baukultur setzt Zeichen

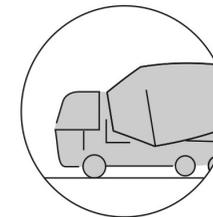
Bundesstiftung Baukultur in Potsdam – Weiterbauen statt neu bauen

2008-2011; Springer Architekten mit Georg Heidenreich

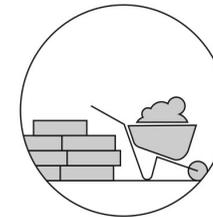
bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



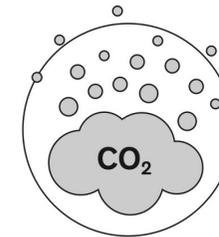
© BBR; © Bundesstiftung Baukultur / Andreas Meichsner



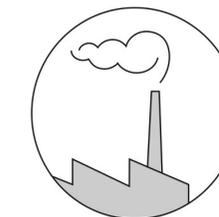
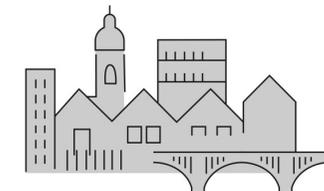
Transportwege



Rohstoffe



CO₂-Emissionen



Herstellungsenergie

Baukultur setzt Zeichen

Bundesstiftung Baukultur in Potsdam – Weiterbauen statt neu bauen

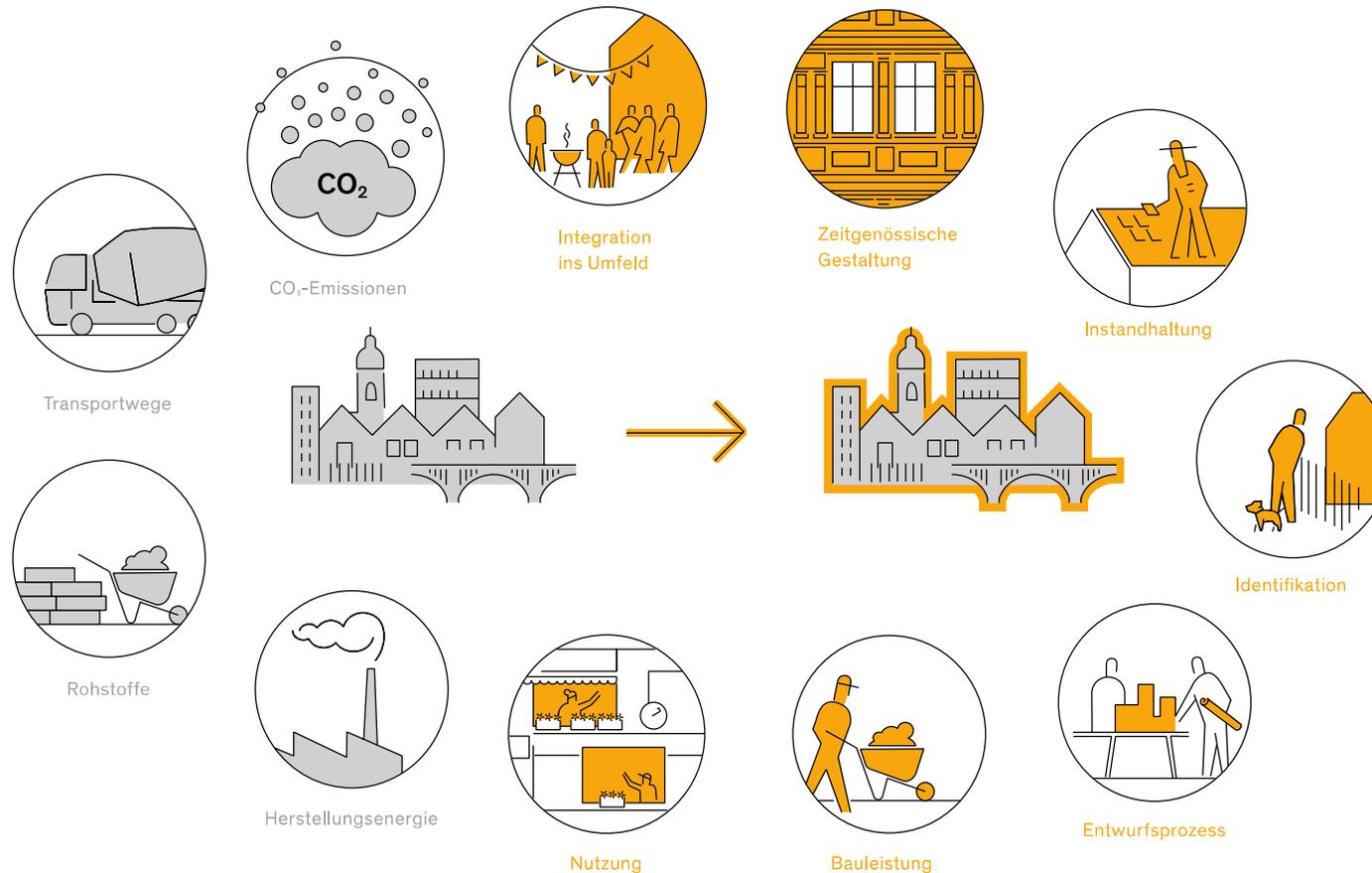
2008-2011; Springer Architekten mit Georg Heidenreich

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



Von der grauen Energie zur „goldenen Energie“

Durch Bestandserhalt können nicht nur materielle sondern auch immaterielle Werte bewahrt und weiterentwickelt werden.



Reaktivierung eines zentralen Baudenkmals

Sanierung und Erweiterung des Hotels Krone, Oettingen

2025

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



Frage an den Konvent 2018: Wie kann man dem Thema Baukultur mehr Wirksamkeit verschaffen?

baukulturelle Bildung voranbringen



Baukultur gesetzlich und regulativ stärken



mehr Vor-Ort-Aktivität aus dem Netzwerk heraus



baukulturelle Aktivitäten als gemeinnützig anerkennen



klassische politische Lobbyarbeit



sonstiges



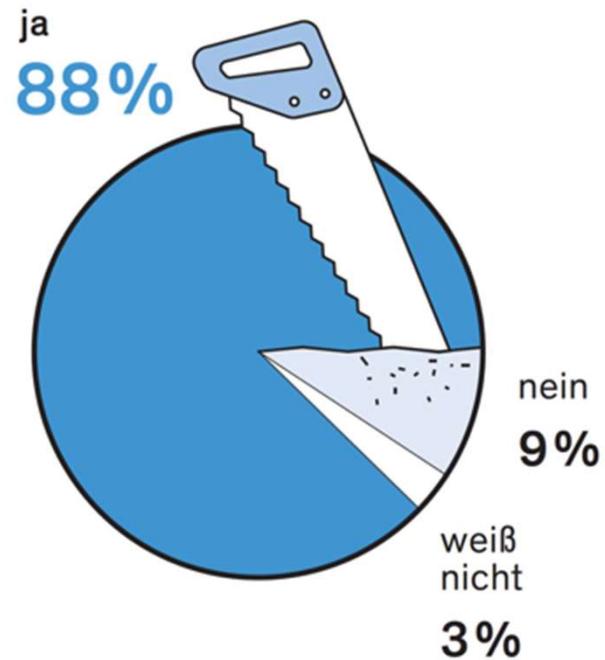
auf Ebene konkreter Lehr-Lern-Aktivitäten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene

auf Ebene der Planung von Bildungsangeboten und Programmen durch Multiplikatoren und Anbieter baukultureller Bildung

auf bundesweiter und regionaler Ebene durch Politik, Kammern, Berufs- und Trägerverbände

Handwerk in der Schule fördern!

Sollte Werkunterricht zu einem festen Bestandteil der Lehrpläne in Schulen werden?



Umbau und Handwerk als zentrales Thema

Umbaukultur braucht Handwerk

1

Etwa 90 % der befragten Handwerksbetriebe sagen, dass sie ihr Wissen bei Fragen der Gestaltung und der Auswahl von Material gern stärker einbringen würden. In der Infografik sieht man, dass das bei Neu- und Umbau sehr unterschiedlich ist. Überlege und schreibe auf, woran das liegen könnte.

Auf welcher Baustelle arbeiten Sie lieber?

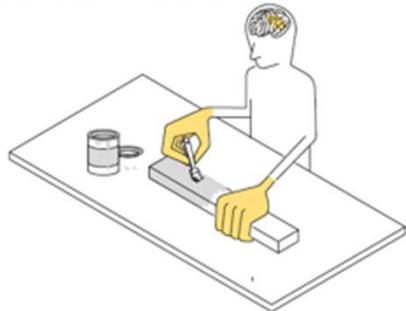


So viel Gehirnkraft liegt in den Händen

Altes Wissen ist neues Wissen

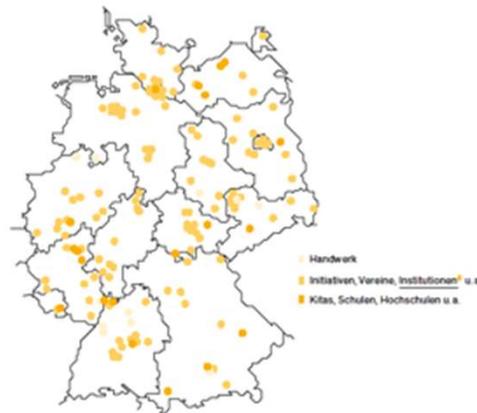
Handwerk ist, wie der Name schon sagt, Arbeit mit den Händen. Aber neben geschickten Händen braucht man auch Wissen, Übung, die Fähigkeit zum Improvisieren und einen Sinn für Gestaltung. „Praktisches Handeln und Denken“ stehen, wie der Soziologe Richard Sennett schreibt, beim guten Handwerk „in einem ständigen Dialog ... und führen zu einem ständigen Wechsel zwischen dem Lösen und dem Finden von Problemen.“

Handwerksleute sind also gut im Erfinden. Und sie können passgenaue Lösungen auch umsetzen. Dieses Talent, und ein praktischer Sinn für Materialien und wie man sie bearbeitet, geht vom Kopf direkt in die Hand. 30 % unseres Großhirns steuert die Hand und daher ist es erfüllend handwerklich zu arbeiten. In industrialisierten Bauabläufen werden diese Fähigkeiten jedoch kaum benötigt.



Die neue Umbaukultur braucht das Handwerk, kombiniert mit neuester Technik und digitalem Wissen. Außerdem ist Handwerk praktisch, sinnlich und befriedigend. Denn es trägt dazu bei, unsere (um)gebaute Welt vielfältiger, schöner und nachhaltiger zu machen.

„Werkstattschulen“ in Deutschland



2

Informiert euch auf der Deutschlandkarte, ob es Schulen in eurer Nähe gibt, die ähnliches anbieten wie die Werkstattschule e. V. Heidelberg. Oder vielleicht kennt ihr eine vergleichbare Schule, die noch nicht auf der Karte der Bundesstiftung Baukultur eingezeichnet ist?

3

Was bedeutet der Fachkräftemangel aus Sicht

- a) eines jungen Menschen, der sich fragt: „Welcher Beruf hat für mich Zukunft?“
 - b) einer Person mit tropfendem Wasserhahn?
 - c) einer Familie, die ein Haus bauen will?
 - d) der Inhaberin eines Zimmereibetriebs, die zuverlässige, gute Mitarbeitende sucht?
- Entscheide dich für ein Szenario und schreibe eine Kleinanzeige: „Suche ...“

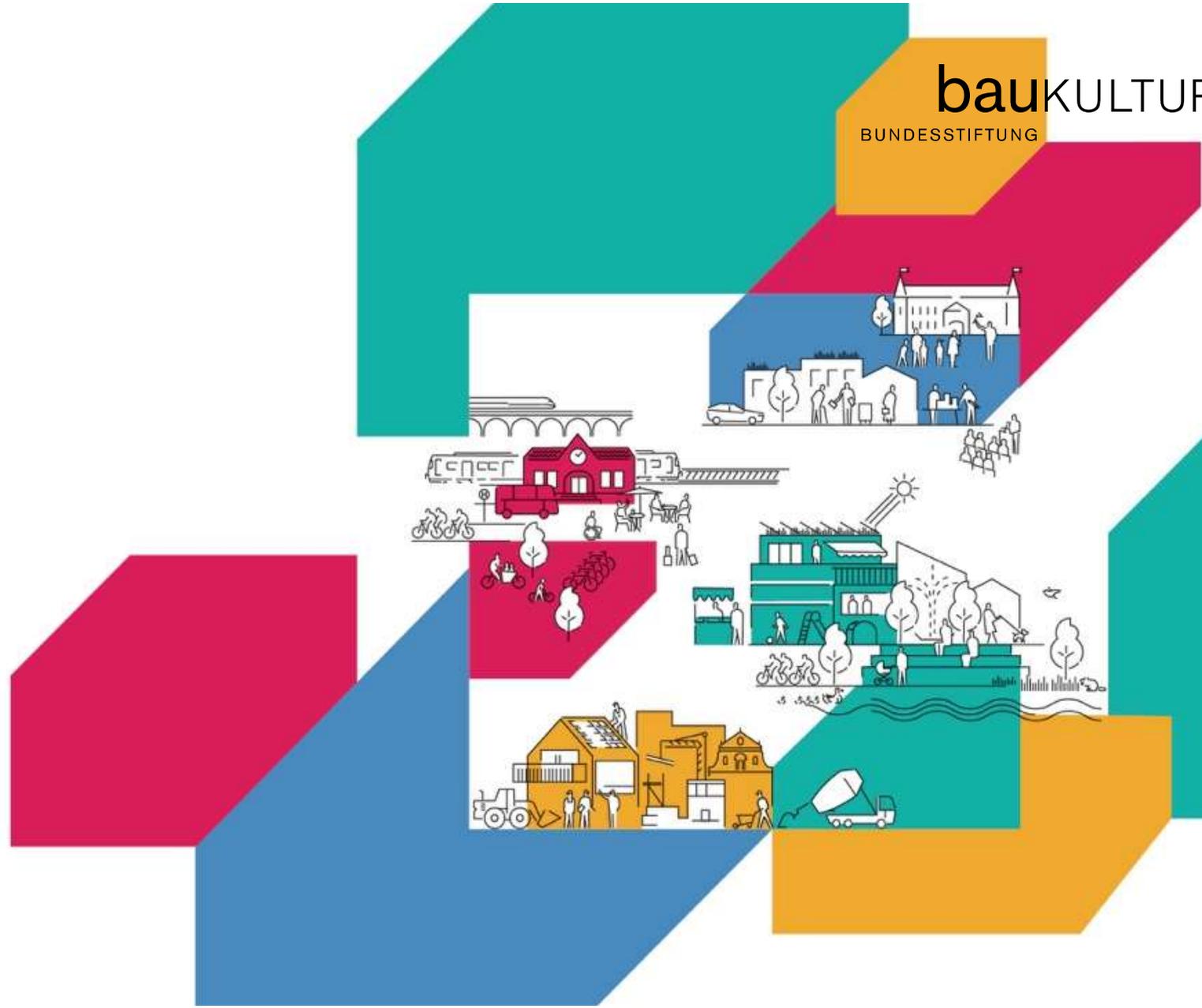


Im Bauhüttenprojekt der Heidelberger Werkstattschule können Schulen Projekte verwirklichen. Die Schülerinnen und Schüler planen und bauen selbst mit. Wie bei einer mittelalterlichen Bauhütte also werden viele Gewerke und Arbeitsfelder vereint, um ein gemeinsames Projekt zu realisieren.

TIPPI Gemeinsam machen sich die Bundesstiftung Baukultur und der Zentralverband des deutschen Handwerks (ZdH) für mehr Handwerk im Unterricht an allgemeinbildenden Schulen stark. Hier findet ihr Unterrichtsmaterial von den beiden zu Handwerk und zur Baukultur.



bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



RESÜMEE

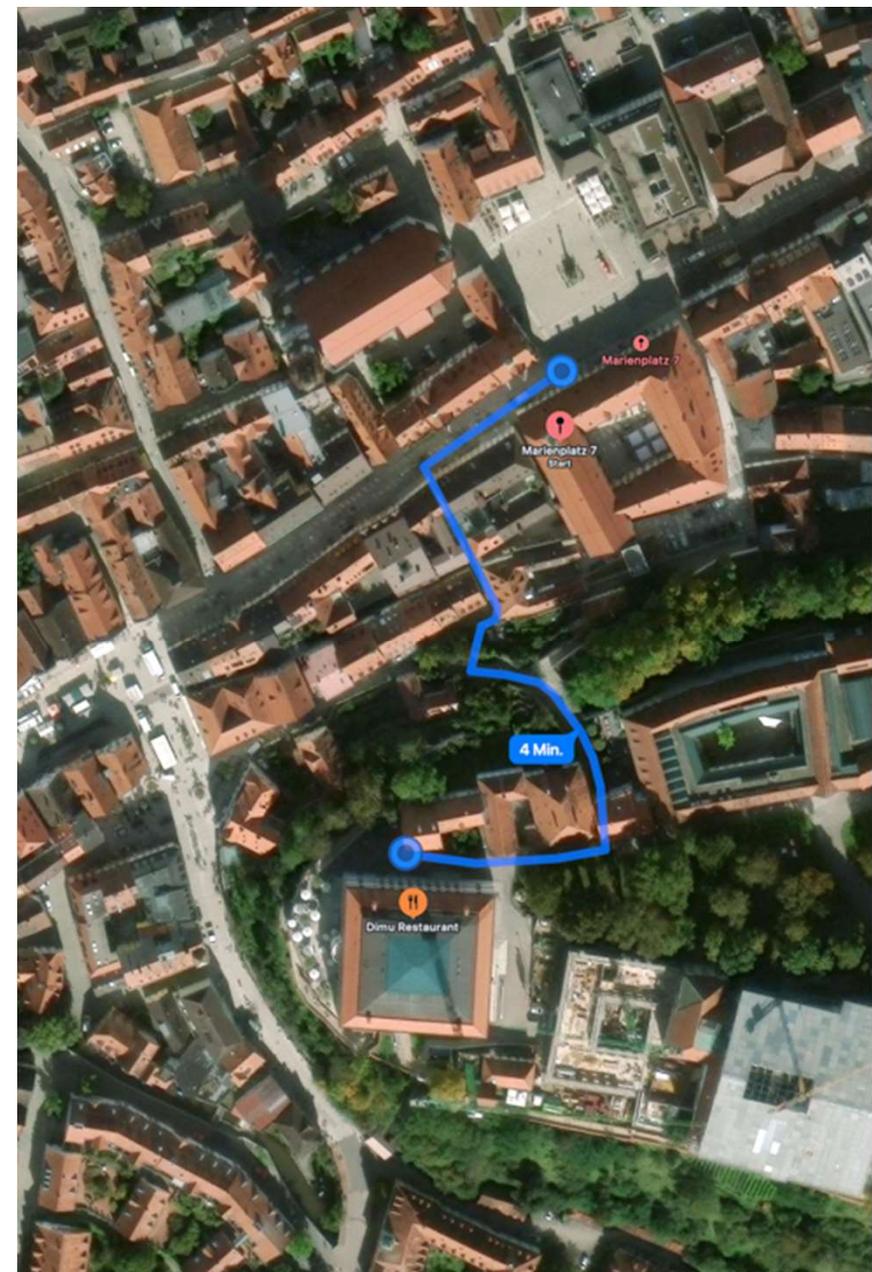
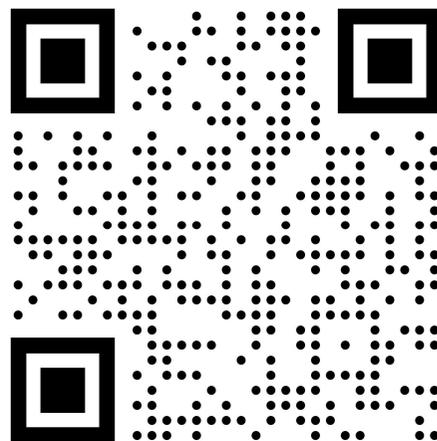
Roman Dienersberger | Ingo Schötz

Leiter Referat Wohnraumförderung | Leiter Referat Städtebauförderung
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr



Dimu Restaurant im Diözesanmuseum, Domberg 21

Link google maps:





SAVE THE DATE

Nächste Jahrestagung
am 18. Juni 2026 in Roth